

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Kornet
Org nr: 746000-2277



Styrelsens ord

Verksamhetsberättelse Brf Kornet 2021

Taket mot gården besiktigades.

Varmvattenventilerna i källaren byttes ut.

Medlemmarna fick svara på en enkät om internet och värme.

Bredbandsavtal med 100/100 Mbit/s sades upp, nytt avtal med 1000/1000 Mbit/s tecknades till en något lägre kostnad.

Nytt serviceavtal för tvättstugans utrustning tecknades.

Föreningens två största lån slogs samman till ett lån med lägre ränta.

Gården fick ett lyft med fler växter, möbler och belysning tack vare engagerade medlemmar.

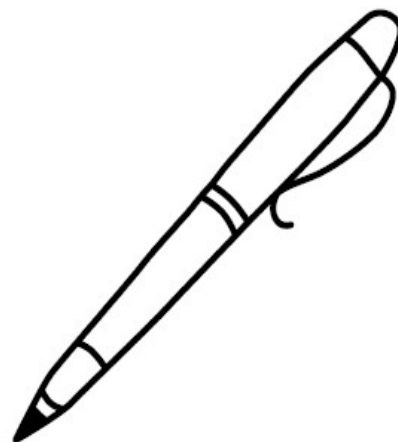
Föreningens logga omarbetades och förnyades av en medlem.



Kommande underhåll

OVK, obligatorisk ventilationskontroll görs under 2022.

Omläggning av taket mot gården kommer att göras. Solceller och gemensam el utreds, därefter får stämman rösta om det.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kornet får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 505 862 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-07-30. Nuvarande stadgar registrerades 2017-06-29.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 21% till 85%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 218% till 273%.

I resultatet ingår avskrivningar med 105 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 303 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kornet 3 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 20 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adress är Åhusgatan 5 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	16
2 rum och kök	4

Total tomtarea 482 m²

Total bostadsarea 823 m²

Årets taxeringsvärde 11 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 11 000 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Städ
Bredbandsbolaget/Telenor	Bredband
EON	Värme
Luleå energi	El

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 15 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 815 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 424 tkr (515 kr/m²).

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 311 tkr (378 kr/m²).

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Persson	Ordförande	2022
Jens Almqvist	Ledamot	2022
Robert Olofsson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adam Wallander	Suppleant	2022
Ida Bjerger	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young AB	Auktoriserat revisionsbolag	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Olofsson	2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1 % från och med 2022-01-01.

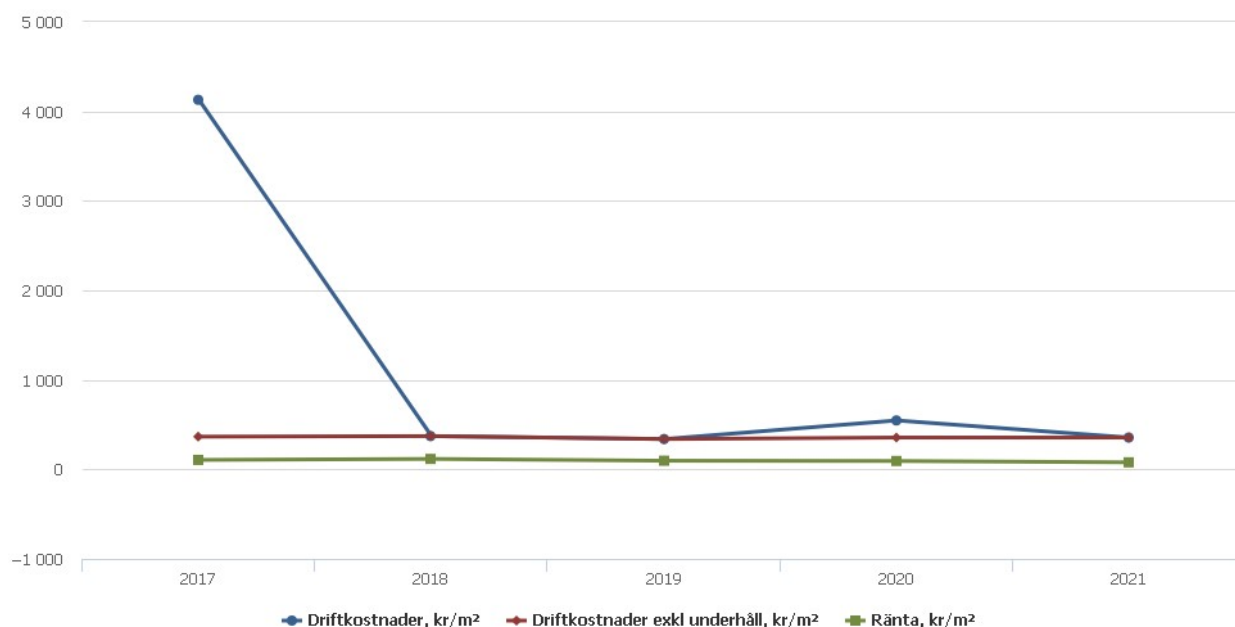
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 975 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	803	795	787	787	787
Resultat efter finansiella poster	198	36	188	157	-2 959
Årets resultat	198	36	188	157	-2 959
Resultat exklusive avskrivningar	303	141	293	262	-2 855
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-8	-48	-50	-81	-3 165
Balansomslutning	7 663	7 599	7 721	7 705	7 725
Soliditet %	31	29	28	25	23
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	273	218	234	199	172
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	85	21	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	975	966	956	956	956
Driftkostnader, kr/m ²	356	547	339	372	4 129
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	356	356	339	372	366
Ränta, kr/m ²	79	94	97	117	106
Lån, kr/m ²	6 205	6 382	6 593	6 805	7 003



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 457	4 410 202	839 894	-3 141 854	35 945
Disposition enl. årsstämmobeslut				35 945	-35 945
Reservering underhållsfond			311 000	-311 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Överföring från uppskrivningsfonden		-12 000		12 000	
Årets resultat					198 134
Vid årets slut	23 457	4 398 202	1 150 894	-3 404 909	198 134

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 093 908
Årets resultat	198 134
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-311 000
Summa	-3 206 775

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 206 775

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	802 644	794 712
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 643	6 647
Summa rörelseintäkter		819 287	801 359
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-292 790	-450 212
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 244	-84 312
Personalkostnader	Not 6	-49 414	-49 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-104 960	-104 960
Summa rörelsekostnader		-555 408	-688 683
Rörelseresultat		263 879	112 676
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 340	813
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-67 085	-77 544
Summa finansiella poster		-65 745	-76 731
Resultat efter finansiella poster		198 134	35 945
Årets resultat		198 134	35 945

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 723 392	6 828 352
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 723 392	6 828 352
Summa anläggningstillgångar		6 723 392	6 828 352
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		18	4 515
Övriga fordringar	Not 11	6 829	6 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	37 553	18 347
Summa kortfristiga fordringar		44 400	29 691
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	895 391	740 517
Summa kassa och bank		895 391	740 517
Summa omsättningstillgångar		939 791	770 208
Summa tillgångar		7 663 184	7 598 560

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	23 457	23 457	
Uppskrivningsfond	4 398 202	4 410 202	
Fond för yttre underhåll	1 150 894	839 894	
Summa bundet eget kapital	5 572 553	5 273 553	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 404 908	-3 141 854	
Årets resultat	198 134	35 945	
Summa fritt eget kapital	-3 206 775	-3 105 908	
Summa eget kapital	2 365 778	2 167 644	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 190 990	1 830 320
Summa långfristiga skulder		4 190 990	1 830 320
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 14	915 820	3 421 740
Leverantörsskulder		41 156	19 251
Skatteskulder	Not 15	2 231	1 626
Övriga skulder	Not 16	380	9 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	146 829	148 594
Summa kortfristiga skulder		1 106 416	3 600 596
Summa eget kapital och skulder	7 663 184	7 598 560	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	198 134	35 945
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	104 960	104 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	303 093	140 905
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-14 709	-5 975
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	11 740	16 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten	300 124	151 302
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-145 250	-174 360
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-145 250	-174 360
Årets kassaflöde	154 874	-23 058
Likvidamedel vid årets början	740 517	763 575
Likvidamedel vid årets slut	895 391	740 517
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Tillkommande utgifter	Linjär	20-50
Uppskrivning	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	802 644	794 712
Summa nettoomsättning	802 644	794 712

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	10 469	4 960
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-3
Övriga rörelseintäkter	6 173	1 510
Summa övriga rörelseintäkter	16 643	6 647

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	0	-157 106
Reparationer	-15 101	-33 650
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-29 180	-28 580
Försäkringspremier	-10 907	-9 537
Kabel- och digital-TV	-35 640	-35 640
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-346
Obligatoriska besiktningar	0	-6 250
Förbrukningsinventarier	-2 907	-762
Vatten	-46 755	-43 017
Fastighetsel	-18 572	-19 269
Uppvärmning	-118 791	-100 080
Sophantering och återvinning	-14 936	-13 725
Förvaltningsarvode drift	0	-2 250
Summa driftskostnader	-292 790	-450 212

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-72 866	-54 694
Arvode, yrkesrevisorer	-10 693	-10 108
Övriga förvaltningskostnader	-3 287	-2 339
Kreditupplysningar	-2 313	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 996	-5 433
Representation	-536	-274
Kontorsmateriel	-154	0
Telefon och porto	-1 188	-3 678
Medlems- och föreningsavgifter	-4 470	-4 380
Bankkostnader	-2 742	-3 225
Summa övriga externa kostnader	-108 244	-84 312

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-8 277	-8 133
Styrelsearvoden	-31 000	-31 533
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-500
Pensionskostnader	-559	-565
Sociala kostnader	-9 078	-8 470
Summa personalkostnader	-49 414	-49 200

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-12 000	-12 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-92 960	-92 960
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-104 960	-104 960

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	46	14
Övriga ränteintäkter	1 293	799
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 340	813

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-65 335	-77 544
Övriga finansiella kostnader	-1 750	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-67 085	-77 544

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	151 498	151 498
Mark	4 116 000	4 116 000
Tillkommande utgifter	4 011 338	4 011 338
	8 278 836	8 278 836
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 278 836	8 278 836
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-151 498	-151 498
Tillkommande utgifter	-1 659 986	-1 567 027
	-1 811 485	-1 718 525
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-92 960	-92 960
	-92 960	-92 960
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 904 444	-1 811 485
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	600 000	600 000
Årets uppskrivning	-239 000	-227 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-12 000	-12 000
	349 000	361 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 747 392	6 840 352
Varav		
Byggnader	373 000	373 000
Mark	4 116 000	4 116 000
Tillkommande utgifter	2 258 392	2 351 352
Taxeringsvärden		
Bostäder	11 000 000	11 000 000
Totalt taxeringsvärde	11 000 000	11 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 000 000</i>	<i>6 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 000 000</i>	<i>5 000 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	6 829	6 829
Summa övriga fordringar	6 829	6 829

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 336	10 907
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 727	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 970	2 970
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 520	4 470
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 553	18 347

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	978	206
Bankmedel	447 946	446 833
Transaktionskonto	446 467	293 478
Summa kassa och bank	895 391	740 517

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	5 106 810	5 252 060
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-763 820	-3 352 060
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-152 000	-68 880
Långfristig skuld vid årets slut	4 190 990	1 830 320

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,35%	2021-05-11	2 232 000,00	-2 208 000,00	24 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2021-06-01	1 120 860,00	-1 092 120,00	28 740,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2023-03-30	542 500,00	0,00	40 000,00	502 500,00
STADSHYPOTEK	1,85%	2023-10-30	576 000,00	0,00	12 000,00	564 000,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2024-01-30	780 700,00	0,00	16 880,00	763 820,00
SWEDBANK	0,82%	2025-05-23	0,00	3 326 490,00	50 000,00	3 276 490,00
Summa			5 252 060,00	26 370,00	171 620,00	5 106 810,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 152 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av upptaget kortfristiga lån kommer föreningen att faktiskt amortera ytterligare 16 880 kr.

Beaktat villkorsändringsdagar samt aktuella redovisningsprinciper så förfaller av den långfristiga skulden 4 190 990 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. 0 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Skatteskulder	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	29 180	28 580
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	89	84
Debiterad preliminärskatt	-27 038	-27 038
Summa skatteskulder	2 231	1 626

Not 16 Övriga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Mottagna depositioner	0	8 994
Skuld sociala avgifter och skatter	380	391
Summa övriga skulder	380	9 385

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	2 205	2 062
Upplupna sociala avgifter	10 590	10 556
Upplupna räntekostnader	5 169	8 166
Upplupna elkostnader	2 525	1 359
Upplupna vattenavgifter	3 889	4 052
Upplupna värmekostnader	18 918	16 477
Upplupna kostnader för renhållning	797	634
Upplupna revisionsarvoden	11 000	10 420
Upplupna styrelsearvoden	31 000	31 533
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	60 736	63 335
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	146 829	148 594

Not Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	5 874 000	5 874 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Karin Persson

Jens Almqvist

Robert Olofsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

