



Årsredovisning 2022



Brf Korstörnet

Org nr 769611-7592

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Korstörnet, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2005-07-07.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-31.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Sjöstöveln 4 i Stockholm kommun 2005-09-07.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i nio respektive två våningar med totalt 37 bostadsrätter. Den totala boarean är 2 920 kvm. Föreningen disponerar 27 garageplatser i en gemensamhetsanläggning GA2.

Lägenhetsfördelning:

11 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Folksam genom Söderberg & Partners Insurance, Stockholm. Försäkringen inkluderar ett gemensamt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Gemensamhetsanläggningar

GA1. Sjöstövelns Samfällighetsförening:

Gemensamhetsanläggning avseende utrymme för bil-, cykel- och gångtrafik. I anläggningen ingår även anordning för belysning och avvattning. Deltagande fastigheter är Sjöstöveln 2 och 3 samt Sjöstöveln 4 och 5, Brf Tulpanträdet, Brf Avenboken 1 och Hemsö Fastighets AB.

GA2. Solberga Gård Samfällighetsförening:

Gemensamhetsanläggning avseende gård, gästparkering, garage och alla anordningar för dess funktionella drift. Anläggningen är belägen inom fastigheterna Sjöstöveln 2 samt Sjöstöveln 4 och 5.

Gemensamhetslokaler är belägna inom fastigheten Sjöstöveln 2. Anläggningen omfattar styrelserum, föreningslokal, gästlägenheter, poolanläggning, tvättstugor, sopsugsanläggning, sopsorteringsrum och vattenserviceledning inom fastigheten Sjöstöveln 2 samt Sjöstöveln 4 och 5, Brf Tulpanträdet och Brf Avenboken 1.

GA3. Undercentral mm:

Gemensamhetsanläggning avseende lägenhetsförråd, cykelrum, vattenserviceledning från undercentral samt spill- och dagvattenledning, undercentral inklusive tekniska anordningar för utrymmets drift, värmeväxlarenhet och energi mätare för totalförbrukning samt gemensamt utnyttjade tekniska anordningar för driften av dessa. Deltagande fastigheter i GA 3 i dess helhet är Sjöstöveln 4 och 5, Brf Avenboken 1.

För GA1 är Korstörnets andel 5% och för GA2 14%. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av samfällighetsföreningar. Brf Korstörnet och Brf Avenboken fördelar värmekostnaderna med 38% respektive 62%. Ekonomisk avräkning mellan föreningarna sker löpande efter avläsning av individuella fjärrvärmemätare.

Drifts- och underhållsavtal har tecknats mellan Solberga Gård Samfällighetsförening och Brf Korstörnet avseende Brf Korstörnets rättigheter och skyldigheter gällande drift och underhåll av utrymmen, anordningar och installationer i Brf Korstörnets fastighet Sjöstöveln 4.

Servitut

Fastigheten har två belastande servitut avseende vattenserviceledning samt vatten- och värmeleverans från undercentral. Fastigheten har nio förmånsservitut avseende vattenserviceledning, lägenhetsförråd, balkonger, uteplatser, skärmtak, cykelrum, telerum, spill- och dagvattenledningar, tekniska försörjningsledningar och underhåll. Fastigheten belastas av ledningsrätter avseende el- och fjärrvärmeledningar. Särskilt driftavtal har upprättats mellan berörda fastigheter avseende lägenhetsförråd, telerum och cykelrum.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift gällande lägenheter som uppgår till 56,2 tkr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler/garage och uppgår till 18,8 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 73 076 tkr varav byggnadsvärde 54 876 tkr och markvärde 18 200 tkr. Värdeår är 2006.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om teknisk fastighetsförvaltning med Åkerlunds Fastighetsservice AB och ett avtal med Städpoolen AB avseende trappstädning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar. Styrelsens förslag till avsättning år 2022 uppgår till 430 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har, efter den ordinarie föreningsstämman 2022-05-18 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Mikael Redelius	Ordförande
Bertil Lundbeck	Ekonomiansvarig
Anders Hamelius	Fastighetsansvarig
Maja Tejic	Sekreterare
Alejandra Arellano	

Suppleanter:

Helana Maad

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Söderberg & Partners Insurance, Stockholm.

Revisor

Anna Stenberg, Mazars AB	ordinarie
Åsa Thelin, Mazars AB	suppleant

Valberedning

Lena Hamelius	sammankallande
Marianne Uhlinder	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjs med 20% från och med januari 2023. Styrelsens bedömning i dagsläget är att det kommer att krävas ytterliggare avgiftshöjningar från och med januari 2024. Under 2022 har 675.000 kronor amorterats på förenings lån.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat som uppgår till - 260 tkr. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till + 431 tkr. Kassalikviditet är negativt och likvida medel minskat med - 252 tkr vid årets slut.

Föreningens fastighet

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad av föreningens tekniska förvaltare Åkerlunds Fastighetsservice AB med en grov övergripande planering för fastighetens långsiktiga underhållsbehov. En detaljerad underhållsplan finns med inplanerade åtgärder för 11 år och framåt och som uppdateras årligen. Beslut om åtgärder baseras på faktiska behov vilket innebär att en del åtgärder kan tidigareläggas och andra senareläggas.

Byte av portens kodlås.

Rengöring av altandäck och målning av överliggare på gårdshusets övre uteplatser.

Reparation av undertaket utanför lgh 182A i gårdshuset efter vattenskada.

Byte av en ventilationsfläkt på taket.

Takbesiktning är utförd.

Fuktbesiktning av samtliga lägenheter har skett efter tecknande av Anticimex trygghetspaket.

Klottersanering av fasader har utförts.

Väsentliga händelser de första månaderna 2023 och planerade under året:

Spolning av avloppsstammarna.

Komplettering av skyddsanordningar på taket enligt protokoll från senaste takbesiktningen.

Planerade underhållsåtgärder kommande år (4-5 år framåt):

Brandskyddskontroll utförs varje månad av styrelsen.

Byte av dörrstängare.

Byte av friskluftsfiler (vartannat år).

OVK-besiktning.

Byte av frekvensomvandlare till ventilationen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 58 (57) medlemmar. Under året har 2 (3) överlåtelse skett. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 268	2 255	2 156	2 110
Resultat efter finansiella poster	-256	-64	-293	-476
Soliditet (%)	65,70	65,30	65,05	64,82
Resultat exkl avskrivningar	431	616	387	204
Fastighetslån/kvm (kr)	10 009	10 240	10 377	10 514
Skuldränta (%)	1,03	0,60	0,91	0,90
Årsavgifter/kvm (kr)	662	662	631	612

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boarea.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till föreningens genomsnittliga lån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boarea.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 497 000	27 503 000	1 566 612	-1 989 183	-64 023	57 513 406
Disposition av föregående års resultat:			358 686	-422 709	64 023	0
Årets resultat					-256 466	-256 466
Belopp vid årets utgång	30 497 000	27 503 000	1 925 298	-2 411 892	-256 466	57 256 940

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 411 892
årets förlust	-256 466
	-2 668 358

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	430 000
ianspråk från fond för yttre underhåll	-32 418
i ny räkning överföres	-3 065 940
	-2 668 358

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 268 486	2 255 342
Övriga rörelseintäkter		-4 298	9 744
Summa rörelseintäkter		2 264 188	2 265 086
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 216 827	-1 167 412
Övriga externa kostnader	4	-215 948	-206 947
Personalkostnader	5	-94 133	-94 366
Avskrivningar		-687 312	-679 843
Summa rörelsekostnader		-2 214 220	-2 148 568
Rörelseresultat		49 968	116 519
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		72	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 506	-180 542
Summa finansiella poster		-306 434	-180 542
Resultat efter finansiella poster		-256 466	-64 023
Årets resultat		-256 466	-64 023

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	86 178 827	86 858 670
Inventarier, verktyg och installationer	7	67 219	0
Summa materiella anläggningstillgångar		86 246 046	86 858 670
Summa anläggningstillgångar		86 246 046	86 858 670
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	714 954	1 040 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	189 957	182 894
Summa kortfristiga fordringar		904 911	1 223 278
Summa omsättningstillgångar		904 911	1 223 278
SUMMA TILLGÅNGAR		87 150 957	88 081 948

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		58 000 000	58 000 000
Fond för yttre underhåll		1 925 298	1 566 612
Summa bundet eget kapital		59 925 298	59 566 612
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-2 411 892	-1 989 183
Årets resultat		-256 466	-64 023
Summa fritt eget kapital		-2 668 358	-2 053 206
Summa eget kapital		57 256 940	57 513 406
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 950 000	16 025 000
Summa långfristiga skulder		3 950 000	16 025 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	25 275 000	13 875 000
Leverantörsskulder		188 199	104 334
Skatteskulder		146 266	141 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	334 552	422 712
Summa kortfristiga skulder		25 944 017	14 543 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 150 957	88 081 948

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-256 466	-64 023
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		687 312	679 843
Förändring skatteskuld/fordran		4 770	3 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		435 616	618 854
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 147	-30 978
Förändring av leverantörsskulder		83 865	3 575
Förändring av kortfristiga skulder		-88 160	-2 823 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten		423 174	-2 232 150
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-74 688	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-74 688	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-675 000	2 450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-675 000	2 450 000
Årets kassaflöde		-326 514	217 850
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		969 792	751 943
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		643 278	969 793

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Rörelseintäkter

	2022	2021
Årsavgifter	1 933 470	1 933 476
Hyror p-plats och garage	295 500	282 350
Avgifter bredband	39 516	39 516
Avgifter andrahandsuthyrning	4 795	5 523
Övriga intäkter	-9 092	4 221
	2 264 189	2 265 086

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	39 480	35 292
Städkostnader	38 696	35 002
Hyra av entrémattor	3 696	3 597
Serviceavtal	8 875	2 656
Hisskostnader	24 480	27 815
Besiktningkostnader	0	8 125
Gemensamhetsanläggning	343 304	339 404
Reparationer	145 832	61 762
Planerat underhåll	32 418	71 314
Fastighetsel	78 856	48 401
Uppvärmning	245 316	298 112
Vatten och avlopp	61 599	59 502
Avfallshantering	51 348	52 652
Försäkringskostnader	59 645	44 805
Kabel-tv	39 045	37 930
Bredband	39 516	39 516
Förbrukningsinventarier/material	4 722	1 526
	1 216 828	1 167 411

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	18 760	17 320
Fastighetsavgift	56 203	53 983
Telefoni	4 939	0
Tidning	689	0
Hemsida	672	450
Porto	3 121	2 938
Föreningsgemensamma kostnader	8 060	4 134
Revisionsarvode	34 875	34 500
Ekonomisk förvaltning	74 245	76 313
Bankkostnader	3 296	3 024
Medlems-/föreningsavgifter	5 330	5 280
Övriga poster	5 758	9 005
	215 948	206 947

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	72 450	70 950
Arvode valberedning	2 380	2 360
Sociala avgifter	19 303	21 056
	94 133	94 366

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 795 000	76 795 000
Mark	16 155 000	16 155 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 950 000	92 950 000
Ingående avskrivningar	-6 091 330	-5 411 487
Årets avskrivningar	-679 843	-679 843
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 771 173	-6 091 330
Utgående redovisat värde	86 178 827	86 858 670
Taxeringsvärden byggnader	54 876 000	40 732 000
Taxeringsvärden mark	18 200 000	18 800 000
	73 076 000	59 532 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	74 688	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 688	0
Årets avskrivningar	-7 469	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 469	0
Utgående redovisat värde	67 219	0

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	71 663	70 592
Avräkningskonto förvaltare	643 278	969 792
Övrig kortfristig fordran	12	0
	714 953	1 040 384

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter GA	0	6 740
Gemensamhetsanläggning	84 351	84 351
Vatten	19 245	15 400
Bredband	9 879	9 879
Ekonomisk förvaltare	18 812	18 000
Försäkring	14 569	13 615
Kabel-TV	10 755	9 760
Medlemsavgifter	5 410	5 330
Fastighetsel	2 700	2 250
Skadedjursförsäkring	12 970	12 569
Gemensamhetsanläggning	5 500	5 000
Hyra hjärtstartare	1 391	0
Serviceavtal säkerhet	4 375	0
	189 957	182 894

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	2,100	2024-04-17	4 050 000	4 250 000
Nordea	0,600	2023-03-15	8 625 000	8 725 000
Nordea	0,970	2023-03-21	9 125 000	9 425 000
Nordea	2,879	2023-11-13	7 425 000	7 500 000
			29 225 000	29 900 000
Kortfristig skuld			25 275 000	13 875 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Specifikation av kortfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 25 175 000 kronor

Årlig amortering långfristiga lån: 100 000 kronor

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	48 813	13 734
Styrelsearvoden	71 050	70 000
Sociala avgifter	23 386	17 000
Revision	31 500	31 000
Fastighetsel	9 801	7 516
Fjärrvärme	0	76 693
Avfallshantering	13 206	13 163
Förutbetalda avgifter	136 769	193 606
Förutbetalda hyror/avg, ej reskontra	27	0
	334 552	422 712

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	35 000 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mikael Redelius
Ordförande

Bertil Lundbeck

Maja Tejic

Anders Hamelius

Alejandra Arellano

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Korstörnet.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-09 22:11:08

Dokumentet är undertecknat av:

 Bertil Lundbeck (19440707XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-09 08:19:01
 Maja Marijana Tejic (19950408XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-09 09:19:06
 Mikael Redelius (19690328XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-09 08:29:33
 ANNA STENBERG (19660107XXXX) Revisor	2023-05-09 22:11:08
 ANDERS HAMELIUS (19561108XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-09 08:50:39
 ALEJANDRA ARELLANO (19750529XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-09 08:31:56



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Korstörnet.pdf (279609 byte)

A29A7F470C8AE0C62FDFCC52B08A0F91BAA978E852AFA0994FE9E486BDE0FB1EAA2645E8487D019ADF44
26C0AFBFC2F1B5D43D32A35BC7E14088832222D02A90

<https://esign.summera.support/verify>