



Årsredovisning 2021



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 2021. 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 och lokaler med nyttjanderätt och 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 53,9 tkr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler/garage och uppgår till 17,3 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 59 532 tkr varav byggnadsvärde 40 732 tkr och markvärde 18 800 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 Fastighetservice 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 2021 uppgår till 430 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har, efter den ordinarie föreningsstämman 2021-05-19 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Mikael Redelius	Ordförande
Bertil Lundbeck	Ekonomiansvarig
Marianne Hammarlid	Sekreterare
Anders Hamelius	Fastighetsansvarig

Suppleanter:

Marianne Uhlinder
Aljosa Lagumdžija
Sengül Öcüt

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
Ann Engström	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 5% från och med januari 2021.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat som uppgår till -64 tkr. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till +616 tkr. Kassalikviditet är positivt och likvida medel ökat med +218 tkr vid årets slut.

Årets stämma genomfördes med poströstning.

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 13 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 ställdon för vv-reglering.

Byte av styr- och reglersystem för värme systemet i undercentralen.

Takbesiktning är utförd.

Reparation och förstärkning med brytskydd av två ståldörrar, lagning och målning av skador i putsvägg och förbättrad belysning efter inbrottsförsök.

Byte av lager i takfläktarna och byte av tryckregulator.

Byte av nödtelefonenheten i hissen.

Avtal har tecknats med Anticimex om ”trygghetspaket för flerfamiljshus”.

Policy för Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) är framtagen.

Väsentliga händelser de första månaderna 2022 och planerade under året:

Byte av portens kodlås.

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

Målning av överliggare på gårdshusets övre uteplatser.

Besiktning av samtliga lägenheter efter tecknande av Anticimex trygghetspaket.

Åtgärder på taket efter anmärkningar vid takbesiktningen.

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

Brandskyddskontroll utförs varje månad av styrelsen.

Byte av dörrstängare.

Byte av friskluftsfilter (vartannat år).

Spolning av avloppsstammar.

OVK-besiktning 2026.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 255	2 156	2 110	2 024
Resultat efter finansiella poster	-64	-293	-476	-172
Soliditet (%)	65,30	65,05	64,82	64,77
Resultat exkl avskrivningar	616	387	204	508
Fastighetslån/kvm (kr)	10 240	10 377	10 514	10 685
Skuldränta (%)	0,60	0,91	0,90	0,58
Årsavgifter/kvm (kr)	662	631	612	583

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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 497 000	27 503 000	1 350 756	-1 480 821	-292 506	57 577 429
Disposition av föregående års resultat:			215 856	-508 362	292 506	0
Årets resultat					-64 023	-64 023
Belopp vid årets utgång	30 497 000	27 503 000	1 566 612	-1 989 183	-64 023	57 513 406

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 989 183
årets förlust	-64 023
	-2 053 206

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	430 000
ianspråk från fond för yttre underhåll	-71 314
i ny räkning överföres	-2 411 892
	-2 053 206

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 255 342	2 156 304
Övriga rörelseintäkter		9 744	3 701
Summa rörelseintäkter		2 265 086	2 160 005
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 167 412	-1 219 773
Övriga externa kostnader	4	-206 947	-188 761
Personalkostnader	5	-94 366	-83 992
Avskrivningar		-679 843	-679 843
Summa rörelsekostnader		-2 148 568	-2 172 369
Rörelseresultat		116 519	-12 364
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 542	-280 142
Summa finansiella poster		-180 542	-280 142
Resultat efter finansiella poster		-64 023	-292 506
Årets resultat		-64 023	-292 506

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	86 858 670	87 538 513
Summa materiella anläggningstillgångar		86 858 670	87 538 513
Summa anläggningstillgångar		86 858 670	87 538 513
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 040 384	820 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	182 894	153 822
Summa kortfristiga fordringar		1 223 278	974 450
Summa omsättningstillgångar		1 223 278	974 450
SUMMA TILLGÅNGAR		88 081 948	88 512 963

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	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		1 566 612	1 350 756
Summa bundet eget kapital		59 566 612	59 350 756
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-1 989 183	-1 480 822
Årets resultat		-64 023	-292 506
Summa fritt eget kapital		-2 053 206	-1 773 328
Summa eget kapital		57 513 406	57 577 428
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	16 025 000	13 575 000
Summa långfristiga skulder		16 025 000	13 575 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	13 875 000	16 725 000
Leverantörsskulder		104 334	100 759
Skatteskulder		141 496	138 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	422 712	396 314
Summa kortfristiga skulder		14 543 542	17 360 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 081 948	88 512 963

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-64 023	-292 506
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		679 843	679 843
Förändring skatteskuld/fordran		3 034	8 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		618 854	395 641
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-30 978	39 279
Förändring av leverantörsskulder		3 575	-80 677
Förändring av kortfristiga skulder		-2 823 601	16 347 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 232 150	16 701 754
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		2 450 000	-16 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 450 000	-16 750 000
Årets kassaflöde		217 850	-48 246
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		751 943	800 188
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		969 793	751 942

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

	2021	2020
Årsavgifter	1 933 476	1 841 388
Hyror p-plats och garage	282 350	275 400
Avgifter bredband	39 516	39 516
Avgifter andrahandsuthyrning	5 523	2 365
Övriga intäkter	4 222	1 336
	2 265 087	2 160 005

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	35 292	35 293
Städkostnader	35 002	35 095
Hyra av entrémattor	3 597	3 516
Serviceavtal	2 656	2 250
Hisskostnader	27 815	20 530
Besiktningkostnader	8 125	0
Gemensamhetsanläggning	339 404	337 404
Reparationer	61 762	49 554
Planerat underhåll	71 314	214 144
Fastighetsel	48 401	39 268
Uppvärmning	298 112	260 359
Vatten och avlopp	59 502	59 678
Avfallshantering	52 652	44 852
Försäkringskostnader	44 805	38 881
Kabel-tv	37 930	37 433
Bredband	39 516	39 516
Förbrukningsinventarier/material	1 526	2 000
	1 167 411	1 219 773

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	17 320	17 320
Fastighetsavgift	53 983	52 873
Hemsida	450	450
Porto	2 938	2 431
Föreningsgemensamma kostnader	4 134	2 011
Revisionsarvode	34 500	29 125
Ekonomisk förvaltning	76 313	69 124
Bankkostnader	3 024	2 050
Medlems-/föreningsavgifter	5 280	5 180
Övriga poster	9 005	8 197
	206 947	188 761

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	70 950	71 750
Arvode valberedning	2 360	2 325
Sociala avgifter	21 056	9 917
	94 366	83 992

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-5 411 487	-4 731 644
Årets avskrivningar	-679 843	-679 843
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 091 330	-5 411 487
Utgående redovisat värde	86 858 670	87 538 513
Taxeringsvärden byggnader	40 732 000	40 732 000
Taxeringsvärden mark	18 800 000	18 800 000
	59 532 000	59 532 000

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	70 592	68 685
Avräkningskonto förvaltare	969 792	751 943
	1 040 384	820 628

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter GA	6 740	0
Gemensamhetsanläggning	84 351	84 351
Vatten	15 400	13 820
Bredband	9 879	9 879
Ekonomisk förvaltning	18 000	17 625
Försäkring	13 615	13 384
Kabel-TV	9 760	9 483
Medlemsavgifter	5 330	5 280
Fastighetsel	2 250	0
Skadedjursförsäkring	12 569	0
Gemensamhetsanläggning	5 000	0
	182 894	153 822

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	0,511	2022-03-21	9 425 000	9 525 000
Nordea	0,600	2023-03-15	8 725 000	8 825 000
Nordea	0,541	2022-04-25	4 250 000	4 350 000
Nordea	0,552	2023-11-13	7 500 000	7 600 000
			29 900 000	30 300 000
Kortfristig skuld			13 875 000	16 725 000

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: 13 675 000 kronor

Årlig amortering långfristiga lån: 200 000 kronor

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	13 734	15 204
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Sociala avgifter	17 000	13 000
Revision	31 000	28 000
Fastighetsel	7 516	3 467
Fjärrvärme	76 693	61 519
Avfallshantering	13 163	11 213
Förutbetalda avgifter	193 606	193 910
	422 712	396 313

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Årsavgifterna lämnades oförändrade för 2022

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	35 000 000

Stockholm 2022-04-

Mikael Redelius
Ordförande

Bertil Lundbeck

Marianne Hammarlid

Anders Hamelius

Min revisionsberättelse har lämnats

Anna Stenberg
Auktoriserad revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Korstörnet.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-30 11:41:33

Dokumentet är undertecknat av:

 Bertil Lundbeck (19440707XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-28 22:53:59
 ANDERS HAMELIUS (19561108XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-29 15:05:07
 Marianne Hammarlid (19470717XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-29 12:46:34
 Mikael Redelius (19690328XXXX) Ordförande	2022-04-29 12:26:43
 ANNA STENBERG (19660107XXXX) Revisor	2022-04-30 11:41:33



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Korstörnet.pdf (238435 byte)

B65C204FB3D0A71430ABEA0FCC8BCFA30730DC609A4DB7C62DD8C013F349FF07CB683B8CFFEBBC751273
DD2710EDAEC365F9CDE76C17E79652B150F5BC6AE711

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support