

ÅRSREDOVISNING
för
Bostadsrättsföreningen Kornetten 1
Org.nr 769628-6280

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01—2024-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar och noter	10
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse 2024

Bostadsrättsföreningen Kornetten 1 (org. nr 769628-6280)
Drakengatan 3
17745 Järfälla

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostäder, lokaler och mark åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemmens rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlemmen som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelsen fullgör sina uppgifter och ansvar enligt föreningens stadgar vilket innefattar att planera underhåll och skötsel av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Föreningen följer en långsiktig underhållsplan (2018-2068) som ses över ofta för att inkludera eventuella ytterligare insatser.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-20 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Fastighetens adress är Drakengatan 1, 3 och 5 i Järfälla. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsarea (BOA)	: 3 312 kvm
Parkeringsplatser i garage	: 29 st
Varav med laddstation	: 6 st

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Paraden. Föreningens andel är 25 procent. Samfälligheten förvaltar gårdsytor, lekplats, delar av parkeringsgarage, soprum för källsortering och undercentral.

Styrelsens sammansättning och revisor

Sunil Grover	Styrelseledamot, Ordförande	
Marco Gonzalez	Styrelseledamot	
Naomi Solomon	Styrelseledamot	
Sebasthian Schwab	Styrelseledamot	avgick 2025-02-12
Veronica Abrahamsson	Styrelseledamot	
Serg Chaounian	Styrelsesuppleant	
Tommy Lindberg	Styrelsesuppleant	

Firmateckning

Firma tecknas av styrelse. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisor

Matz Ekman, LR Bostadsrättsrevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser

Huvudsakligt fokus för föreningen har fortsatt varit att stärka ekonomin genom att se över driftsavtal och räntekostnader.

Styrelsen har under året bytt fastighetsskötare till SBC, för både teknisk och ekonomisk förvaltning. Alla bostadsrättsföreningar som är medlemmar i samfälligheten Paraden och även samfälligheten har nu samma fastighetsförvaltare. Ett liknande tillvägagångssätt har använts för att kontraktera ett nytt städföretag under året och samarbetet med de andra föreningarna i Paraden för att optimera kostnader och bli en bättre beställare kommer att fortsätta och fördjupas.

Föreningen har uppgraderat nödtelefonerna i hissarna för att göra dem kompatibla med 4G-nätet.

Föreningen redovisar ett underskott om 1 964 Tkr. Föreningens bokslut är upprättat enligt BFNAR 2026:10 (K3) vilket generellt medför högre avskrivningar än motsvarande bokslut upprättade enligt BFNAR 2016:10 (K2). Om årets avskrivningar omräknas till rak avskrivning över 120 år skulle årets underskott uppgå till 1 161 tkr. Som framgår av kassaflödesanalysen redovisar föreningen ett negativt kassaflöde från den löpande verksamheten om 687 Tkr.

Styrelsen anser därmed att det inte finns någon uppenbar risk att föreningen inte ska kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom höjda årsavgifter och upptagande av nya banklån.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar	2024	2023	2022	2021
Vid räkenskapsårets början	81	80	78	77
Vid räkenskapsårets slut	81	81	80	78

Nyckeltal (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 687	3 313	2 879	2 818
Resultat efter finansiella poster	-1 965	-1 873	-1 287	-959
Soliditet (%)	59,9	71,3	71,7	71,7
Kassalikviditet (%)	1,8%	3,7%	3,7%	5,1%
Nyckeltal (SEK)				
Årsavgifter/ m2 bostadsrättsyta	902	856	735	725
Årsavgifter/totala intäkter	81,0%	85,6%	84,6%	85,2%
Lån/m2 upplåten bostadsrättsyta	13 558	13 666	13 773	13 880
Lån/m2 all uthyrd och upplåten yta	13 558	13 666	13 773	13 880
Sparande till underhåll och investeringar	-16	-15	162	261
Räntekänslighet	15,0%	16,0%	18,7%	19,1%
Energikostnad /m2 all uthyrd och upplåten yta	195	240	182	111

Försämringen av kassalikviditeten beror på att en stor del av föreningens fastighetslån har en löptid kortare än 1 år. Styrelsen avser då att omförhandla lånen.

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

	2024
Rörelseintäkter	3 687 170
Rörelsekostnader	-3 781 236
Finansiella poster	-1 870 924
Årets resultat	-1 964 990
Planerat underhåll	90 840
Avskrivningar	1 822 044
Årets sparande	-52 106
Årets sparande per kvm total yta	-16

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på låne-
stocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och
investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att räntebärande fastighetsskulder delas med årsavgifterna.

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	122 535 000	1 744 055	-8 068 474	-1 872 897
Disposition enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond		558 750	-2 431 648	1 872 897
Årets resultat				-1 964 990
Belopp vid årets utgång	122 535 000	2 302 805	-10 500 122	-1 964 990

Förslag till behandling av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-10 500 122
årets resultat	-1 964 990
	-12 465 112

behandlas enligt följande (kronor):

Stadgeenlig avsättning till yttre fond	447 000
I anspråkstagande från yttre fond	-90 840
i ny räkning överföres	-12 821 272
	-12 465 112

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

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	2	<u>3 687 170</u> 3 687 170	<u>3 313 313</u> 3 313 313
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 477 856	-1 606 752
Reparation och underhåll	4	-237 090	-113 198
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-140 753	-67 776
Styrelsekostnader	6	-103 493	-90 982
Avskrivningar	7,8	<u>-1 822 044</u> -3 781 236	<u>-1 822 044</u> -3 700 752
Rörelseresultat		-94 066	-387 439
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader		<u>-1 870 924</u>	<u>-1 485 458</u>
Summa resultat från finansiella poster		-1 870 924	-1 485 458
Resultat efter finansiella poster		-1 964 990	-1 872 897
Årets resultat		-1 964 990	-1 872 897

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	156 650 523	158 441 271
Installationer	8	<u>156 480</u>	<u>187 776</u>
		156 807 003	158 629 047
Summa anläggningstillgångar		156 807 003	158 629 047
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		291 801	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>148 474</u>	<u>102 378</u>
		440 275	102 378
Kassa och bank		601 629	1 578 478
Summa omsättningstillgångar		1 041 904	1 680 856
SUMMA TILLGÅNGAR		157 848 907	160 309 903

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 535 000	122 535 000
Fond för yttre underhåll		2 302 805	1 744 055
		<u>124 837 805</u>	<u>124 279 055</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 500 122	-8 068 474
Årets resultat		-1 964 990	-1 872 897
		<u>-12 465 112</u>	<u>-9 941 371</u>
Summa eget kapital		112 372 693	114 337 684
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		29 806 400	0
		<u>29 806 400</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 098 000	45 260 400
Leverantörsskulder		0	19 091
Kortfristiga skulder		20 773	23 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	551 041	668 929
Summa kortfristiga skulder		<u>15 669 814</u>	<u>45 972 219</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 848 907	160 309 903

Kassaflödesanalys	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-94 066	-387 439
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 822 044	1 822 044
	1 727 978	1 434 605
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-1 870 924	-1 485 458
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-142 946	-50 853
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning av rörelsefordringar	-48 391	0
Minskning av rörelsefordringar	0	68 297
Ökning av rörelseskulder	0	407 197
Minskning av rörelseskulder	-140 006	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-331 343	424 641
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Försäljning av inventarier	0	0
	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse bostadsrätter	0	0
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-356 000	-356 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-356 000	-356 000
Årets kassaflöde	-687 343	68 641
Likvida medel vid årets början	1 578 478	1 509 837
Likvida medel vid årets slut	891 135	1 578 478

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Vägledning och kompletterande upplysning i Bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultat-disposition enligt bestämmelse i föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	0,83%
Stomkompletteringar/innerväggar	1,25%
Värme sanitet VA	2,00%
El	2,50%
Ventilation	3,33%
Fasad/fönster	2,50%
Yttertak	2,50%
Styr- och övervakning	5,00%
Övrigt	3,33%
Installationer	10,00%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkterna som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till föreningen får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. Detta innebär att fastigheten har varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatt.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, däremot har styrelsearvode utgått.

Not 2	Hyror och avgifter	2024	2023
	Årsavgifter	2 987 280	2 836 014
	Hysesintäkter p-platser samt laddstationer	318 717	314 194
	Pant- och överlåtelser	21 992	12 330
	Övriga tillägg, varmvatten	307 223	116 178
	Internet	35 970	0
	Bidrag, elstöd	0	32 915
	Admin andrahandsuthyrning	10 028	0
	Övriga intäkter	5 960	1 682
		<u>3 687 170</u>	<u>3 313 313</u>

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	Vatten	53 667	496 508
	Varmvatten	320 836	0
	Värme	140 974	163 013
	El	131 442	133 767
	Fastighetsförsäkring	73 334	66 908
	Fastighetsförvaltning	224 416	215 166
	Städning	64 260	64 260
	Hiss enligt avtal	49 747	50 146
	Övriga avtal	7 710	7 382
	Driftkostnad Samfälligheten Paraden	411 470	409 602
		<u>1 477 856</u>	<u>1 606 752</u>
Not 4	Reparationer och underhåll	2024	2023
	Fastighet	237 090	113 198
		<u>237 090</u>	<u>113 198</u>
Not 5	Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2024	2023
	Bredband	48 832	0
	Revisionsarvode inkl konsultationer	42 250	30 875
	Övr adm förvaltningskostnader	0	4 542
	Trivselkostnader	2 240	0
	Konsultarvoden	0	3 043
	Pant- och överlåtelseavgifter	22 052	9 976
	Bankkostnader	2 718	3 084
	Övriga administrativa kostnader	22 661	16 256
		<u>140 753</u>	<u>67 776</u>
Not 6	Styrelsekostnader	2024	2023
	Arvoden till styrelsen	78 750	69 230
	Arbetsgivaravgifter	24 743	21 752
		<u>103 493</u>	<u>90 982</u>

Not 7 Byggnad och mark	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde byggnad	118 534 500	118 534 500
Ingående anskaffningsvärde mark & markanläggning	50 800 500	50 800 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 335 000	169 335 000
Ingående avskrivningar	-10 893 729	-9 102 981
Årets avskrivningar	-1 790 748	-1 790 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 684 477	-10 893 729
Utgående redovisat värde	156 650 523	158 441 271
Bokfört värde byggnad	105 850 023	107 640 771
Bokfört värde mark	50 800 500	50 800 500
	156 650 523	158 441 271
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde mark	18 200 000	18 200 000
Not 8 Installationer	2024	2023
Ingående anskaffning	312 960	312 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 960	312 960
Ingående avskrivning	-125 184	-93 888
Årets avskrivningar	-31 296	-31 296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-156 480	-125 184
Utgående redovisat värde	156 480	187 776
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Parkering, upplupen intäkt	25 658	25 657
Varmvatten, upplupen intäkt	91 200	47 646
Fastighetsförsäkring	31 615	29 074
Övriga kostnader	1	1
	148 474	102 378

Not 10 Långfristiga skulder			2024-12-31	2023-12-31
	Räntesats	Slutbetalningsdag		
Stadshypotek	3,85 %	2025-06-01	14 898 000	15 054 000
Stadshypotek	3,80 %	2026-03-01	15 600 000	15 600 000
Stadshypotek	2,47 %	2026-12-01	14 406 400	14 606 400
			<u>44 904 400</u>	<u>45 260 400</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			-15 098 000	-45 260 400
			<u>29 806 400</u>	<u>0</u>

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 356 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 43,0 mkr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter		289 506	153 319
Räntekostnader		122 622	168 408
Vatten Samfälligheten Paraden		26 268	44 470
Varmvatten Samfälligheten Paraden		22 665	0
Värme		41 327	29 910
EI		13 653	15 926
SBC Paraden Samfällighet juli-sep, okt-dec		0	205 736
Fastighetsförvaltning		0	19 160
Revisionsarvode		35 000	32 000
		<u>551 041</u>	<u>668 929</u>

Not 12 Ställda säkerheter		2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		78 750 000	78 750 000
		<u>78 750 000</u>	<u>78 750 000</u>

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Del av kortfristiga skulder till kreditinstitut 15 098 000 avser fastighetslån som förfaller under år 2025. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånen.

Järfälla, den dag som framgår enligt de elektroniska signaturerna

Sunil Grover
Ordförande

Marco Gonzales

Veronica Abrahamsson

Naomi Solomon

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

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.