Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Korpen 7

769616-8579

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Korpen 7 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Korpen 7 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ann-Chrestin Saedén

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet
Årsredovisning 2025 för Brf Korpen 7 i Ystad, 769616-8579
Styrelsen för Brf Korpen 7 i Ystad får avge följande berättelse angående föreningsverksamheten under perioden

Förvaltningsberättelse

Föreningen äger fastigheten Korpen 7, Regementesgatan 25 i
Ystads kommun. Fastigheten omfattar 10 lägenheter som samtliga är upplåtna som bostadsrätter samt en garagebyggnad för 5 bilar. Total bostadsarea är 1024 kvm.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Hemförsäkringen bekostas av individuellt av bostadrättsinnehavarna och lägenhets tillägget ingår i
Föreningens fastighetsförsäkring.
Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt
inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.
Under året fick vi tre nya medlemmar.
I slutet av året fick vi ånyo en vattenläcka.
Vi hade både vår och höststädning med stort deltagande

Styrelsen från 2024

Anki Saedén	Ordförande
Dennis Jönsson	Sekreterare
Cecilia Nilsson	Ledamot

Revisor
ab

Firmatecknare
Firman tecknas av, förutom av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens avtal
Föreningen har avtal med följande företag:
Ystads Energi AB, elavtal och fjärrvärme
Ystads Rörtjänst

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
På styrelsemötet i januari bestämde att höja avgiften med 3,5 % på grund av höjningar på både el,vatten och fjärrvärme.
Under året fick vi tre nya medlemmar.
Det blev både vår och höststädning.

Underhållsarbete under och efter räkenskapsåret.
I mars monterades nytt porttelefonsystem.
I slutet av året en vattenläcka.

Ekonomi
Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande balans- och resultaträkning.

Årets redovisade resultat, förlust med 37 241 kr, föreslår styrelsen:

Till fond för yttre underhåll avsättes		22 191 kr
I ny räkning balanseras	-	59 432 kr
	-	37 241 kr

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	**2401-2412**
Resultat efter finansiella poster	-37	-200
Soliditet %	53	53
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	833	698
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	5 225	5 225
Sparande (kr) per kvadratmeter	121	-40
Räntekänslighet %	4	4
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	241	239
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	2 980	2 980
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	100

UPPLYSNING VID FÖRLUST
Förlusten innebär följande för föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 905 287
Årets resultat	-37 241
Summa	*-1 942 528*
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-1 942 528
Summa	*-1 942 528*

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING 1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	**2**		
Övriga rörelseintäkter		758 604	715 178
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**758 604**	**715 178**
Rörelsekostnader	**3**		
Övriga externa kostnader	4	-410 548	-510 377
Personalkostnader	5	-29 885	-27 010
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-161 426	-159 058
Summa rörelsekostnader		**-601 859**	**-696 445**
Rörelseresultat		***156 745***	***18 733***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 440	39
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-197 426	-218 784
Summa finansiella poster		**-193 986**	**-218 745**
Resultat efter finansiella poster		***-37 241***	***-200 012***
Resultat före skatt		***-37 241***	***-200 012***
Årets resultat		***-37 241***	***-200 012***

BALANSRÄKNING 1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	10 578 648	10 712 774
Inventarier, verktyg och installationer	9	291 924	248 179
Summa materiella anläggningstillgångar		*10 870 572*	*10 960 953*
Summa anläggningstillgångar		**10 870 572**	**10 960 953**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-277	6 333
Summa kortfristiga fordringar		*-277*	*6 333*
Kassa och bank			
Kassa och bank		820 940	748 258
Summa kassa och bank		*820 940*	*748 258*
Summa omsättningstillgångar		**820 663**	**754 591**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 691 235**	**11 715 544**

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		7 764 142	7 764 142
Fond för utvecklingsutgifter		332 292	310 101
Summa bundet eget kapital		*8 096 434*	*8 074 243*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 905 287	-1 683 084
Årets resultat		-37 241	-200 012
Summa fritt eget kapital		*-1 942 528*	*-1 883 096*
Summa eget kapital		**6 153 906**	**6 191 147**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 350 000	5 350 000
Summa långfristiga skulder		**5 350 000**	**5 350 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		–	22 421
Aktuella skatteskulder		37 770	36 010
Övriga skulder		9 585	6 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		139 974	109 357
Summa kortfristiga skulder		**187 329**	**174 397**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 691 235**	**11 715 544**

KASSAFLÖDESANALYS 1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	156 745	18 733
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	161 426	159 058
Erhållen ränta	3 440	39
Erlagd ränta	-197 426	-218 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	*124 185*	*-40 954*
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(–)/Minskning(+) av rörelsefordringar	6 610	-85
- Ökning(+)/Minskning(–) av rörelseskulder	2 038	10 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**132 833**	**-30 305**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-71 045	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-71 045**	**–**
Årets kassaflöde	**61 788**	**-30 305**
Likvida medel vid årets början	**748 258**	**778 563**
Likvida medel vid årets slut	**810 046**	**748 258**

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.
Nyckeltalsdefinitioner
Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Nettoomsättning = Nettoomsättning=Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster = Resultat efter finansiella poster= Resultat efter finasiella intäkter och kstnader, men före skatter.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital
Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:
Årets resultat + årets avskrivningar +årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Not 2 Nettoomsättningens innehåll

	2025-12-31	2024-12-31
Månadsavgifter	725 004	687 228
Hyresintäkter garage o förråd	33 600	27 000
Övriga ersättningar och intäkter	0	950
	758 604	**715 178**

Not 3 Driftskostnad	2025-12-31	2024-12-31
El	20 250	18 671
Värme	191 973	185 624
Vatten	34 826	40 797
Avfallhantering	9 906	8 961
Snöröjning	3 805	11 093
Rep. och underhåll	16 549	171 430
Fastighetsskötsel och förvaltning	64 980	23 827
Fastighetsskatt	20 024	18 300
	362 313	**478 703**

Not 4 Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
Förbrukningsinventarier	5 088	0
Programvaror	3 599	0
Ersättning till revisor	0	6 875
Övriga förvaltningskostnader	5 900	0
Bankkostnad	500	500
Övriga ej avdragsgilla kostnader	8 580	0
	23 667	**7 375**

Not 5 Personal	2025-12-31	2024-12-31
Arvode	25 000	23 200
Arbetsgivaravgifter	4 885	3 810
	29 885	**27 010**

Not 6 Ränteintäkter	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter	3 431	39
Ränteintäkter skatteverket	9	–
	3 440	**39**

Not 7 Räntekostnader	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	196 458	218 292
Räntekostnader leverantörer	0	492
Räntekostnader skatteverket	968	0
	197 426	**218 784**

Not 8 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 115 172	12 115 172
Utgående anskaffningsvärden	12 115 172	12 115 172
Ingående avskrivningar	-1 402 398	-1 268 272
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-134 126	-134 126
Utgående avskrivningar	-1 536 524	-1 402 398
Redovisat värde	**10 578 648**	**10 712 774**

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	498 641	498 641
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	71 045	–
Utgående anskaffningsvärden	569 686	498 641
Ingående avskrivningar	-250 462	-225 530
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-27 300	-24 932
Utgående avskrivningar	-277 762	-250 462
Redovisat värde	**291 924**	**248 179**

Not 10 Lån

Långivare	Villkorsändrin	Räntesats	Skuld 251231
LF Hypotek	2025-12-31	3,50%	1 884 400
LF Hypotek	2026-12-31	2,43%	778 240
LF Hypotek	rörligt	4,29%	1 167 360
LF Hypotek	rörligt	4,29%	850 000
LF Hypotek	rörligt	4,29%	670 000
Totalt			5 350 000

UNDERSKRIFTER

Ann-Chrestin Saedén

Cecilia Nilsson

Dennis Jönsson

Dennis Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Miro Nizic
Revisor