

ÅRSREDOVISNING 2023

för

Bf Kornetten upa
Org.nr. 746000-0784

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5
- Kassaflödesanalys	6
- Noter	7

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Föreningen är en bostadsförening och har sitt säte i Malmö. Föreningens ändamål och syfte är att äga och förvalta fastigheten Lea 7 uppförd 1900, samt upplåta nyttjanderätt till bostad och lokal åt sina medlemmar. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och därmed en äkta bostadsförening. Fastigheten innehas med äganderätt.

Antalet bostadsrätter uppgår till 25, varav 21 lägenheter och fem affärslokaler. Den totala boytan exklusive biyta uppgår till 1872 kvm och lokalyta exklusive biyta till 179 kvm, dvs sammanlagt totalt 2051 kvm. Två lägenheter har överlåtits under 2023. En överlåtelseavgift från vardera överlåtelse tas ut enligt stadgarna, vilken betalas av säljaren.

Under 2023 har styrelsen sammanträtt 14 gånger. Arvoden betalades ut med 19 320 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 präglades styrelsens planering och arbete av de kraftigt höjda räntorna. Inför 2023 höjdes avgifterna med 20% och inför 2024 höjdes de med 6,5%. Som följd av detta och beslutades det också att fönsterrenoveringen inte skulle äga rum 2024. Styrelsen ser behovet av en fönsterrenovering och jobbar för att få den till skott 2025, företrädesvis under våren.

Utöver detta genomförde styrelsen en rad mindre byggnadsåtgärder t.ex. lagning av läckage på vinden, sotning och underhåll av fjärrvärmecentralen. Föreningen började använda appen Boappa för att boka faciliteter, lägga upp aktuell information och annat.

Årsstämma hölls den 22 april, 2023. På stämman valdes tre nya medlemmar in som ledamöter - Emil Fredberg, Henrik Åkesson och Jesper Lantz. Måns Andersson och Jonas Stenberg valdes till suppleanter. Rollfördelningen blev som följande:

Maria Grip: ordförande, senare utflyttad

Björn Sjöstedt: sekreterare

Daniel Elmgren: vice ordförande, senare utflyttad

Henrik Åkesson: ledamot

Emil Fredberg: ledamot, senare ordförande

Jesper Lantz: ledamot

Måns Andersson: suppleant/kassör

Agnes Ericsson: suppleant

Jonas Stenberg: suppleant

Avgiften beslutades höjas med 20 % inför 2023 för att ta höjd för kommande underhållsarbete och fönsterbyte samt förändrat ekonomiskt läge i världen, framför allt baserat på ökade ränte- och värmekostnader. Föreningen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

Årsstämman, vårens och höstens Gårdens dag genomfördes på gården, som vanligt erbjöds möjligheten att utföra förtida uppgift. Den 18 december hölls även ett glöggmingel med tillhörande julgransresning som vanligt på gården.

Flerårsöversikt (kr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 492 400	1 244 858	1 173 260	923 919
Årsavgift per m2	728	607	572	450
Årsavgifternas andel av tot rörelseintäkterna	98,8%	98,8%	99,7%	99,0%
Skuldsättning per kvadratmeter	5 508	5 641	5 775	5 909
Sparande per kvadratmeter	218	172	121	67
Räntekänslighet	7,57	9,29	10,10	13,12
Energikostnad per kvadratmeter	224	197	198	96
Resultat efter finansiella poster	-80 401	-172 203	-233 489	-284 564
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg

Förändring av eget kapital (kr)

	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	-2 307 663	-172 203	-2 479 867
Disposition enligt beslut av årets årsstämma	-172 203	-172 203	-
Årets resultat	<u> </u>	<u>-80 401</u>	<u>-80 401</u>
Belopp vid årets utgång	-2 479 867	- 80 401	-2 560 268

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Ansamlad förlust	-2 479 866,59
Årets resultat	<u>-80 400,53</u>
Summa till stämmans förfogande	-2 560 267,12

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten på 2 560 267,12 kr överförs i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning (årsavgifter)	1 492 400	1 244 858
Övriga intäkter	18 409	15 300
Summa rörelseintäkter	<u>1 510 809</u>	<u>1 260 158</u>
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	Not 1 -846 324	-795 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 3 -527 373	-527 373
Summa rörelsekostnader	<u>-1 373 697</u>	<u>-1 322 791</u>
Rörelseresultat	137 112	-62 633
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5 -217 513	-109 570
Kreditanskaffningskostnad	-	-
Summa finansiella poster	<u>-217 513</u>	<u>-109 570</u>
Resultat efter finansiella poster	-80 401	-172 203
Årets resultat	-80 401	-172 203

BALANSRÄKNING

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 3	8 566 094	9 093 467
Pågående ny-, till- och ombyggnad		65 157	0
Summa anläggningstillgångar		<u>8 631 251</u>	<u>9 093 467</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		148	16
Skattefordran		121	1 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>269</u>	<u>1 607</u>
<i>Bank</i>			
Bank		324 172	326 647
Sparkonto		161 074	0
<i>Summa kassa</i>		<u>485 246</u>	<u>326 647</u>
Summa omsättningstillgångar		485 515	326 663
Summa tillgångar		9 116 765	9 420 130
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 5		
Ansamlad förlust		-2 479 867	-2 307 664
Årets resultat		-80 401	-172 203
<i>Summa eget kapital</i>		<u>-2 560 268</u>	<u>-2 479 867</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 6	5 598 564	5 750 908
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>5 598 564</u>	<u>5 750 908</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 6	5 697 572	5 819 452
Leverantörsskulder		73 911	64 165
Övriga kortfristiga skulder		4 842	4 842
Skatteskuld		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		302 144	262 221
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>6 078 469</u>	<u>6 149 089</u>
Summa eget kapital och skulder		9 116 765	9 420 130

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kronor **2023**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat 137 112

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 527 373

664 485

Erhållen ränta

1 206

Erlagd ränta

-218 719

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

446 972

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning av rörelsefordringar -132

Ökning av rörelseskulder 51 139

Kassaflöde från den löpande verksamheten **497 979**

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar -65 157

Kassaflöde från investeringsverksamheten **432 822**

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 0

Amortering av lån -274 224

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-274 224**

Årets kassaflöde **158 598**

Likvida medel vid årets början **326 647**

Likvida medel vid årets slut **485 245**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Årsavgifter betalas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Not 1 Övriga externa kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Renhållning	-53 312	-49 074
Försäkringar	-42 547	-46 431
El	-34 482	-43 950
Vatten	-71 043	-66 047
Värme	-352 979	-294 835
Sotning	-19 552	-
Telekommunikation	-37 418	-34 305
Gårdens Dag	-23 593	-20 313
Datakommunikation	-39 498	-48 806
Ersättning till revisor	-20 219	-20 000
Fastighetsskatt	Not 2	-51 759
Övriga driftskostnader	-14 725	-55 993
Underhåll/reparationer	-58 338	-51 473
Personalkostnader	-25 389	-12 432
Summa	<u>-846 324</u>	<u>-795 418</u>

Not 2 Fastighetsskatt

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsavgift (bostäder)	33 369	31 899
Fastighetsskatt (lokaler)	19 860	19 860
Summa	<u>53 229</u>	<u>51 759</u>

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<u>Fastighet</u>		
Ackumulerade anskaffningsvärden fastighet	1 413 719	1 413 719
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 255 100	-1 226 826
Årets avskrivning fastighet (2%)	-28 274	-28 274
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 283 374</u>	<u>-1 255 100</u>
Utgående bokfört värde fastighet	130 345	158 619
<u>Fastighetsförbättringar</u>		
Ackumulerade anskaffningsvärden fastighets- förbättringar	15 707 222	15 707 222
Ingående ackumulerade avskrivningar fastighetsförbättringar	-6 772 374	-6 273 275
Årets avskrivning projekt relining (5%)	-144 130	-144 130
Årets avskrivningar projekt kall- och varmvattenstammar (5%)	-354 969	-354 969
Utgående ackumulerade avskrivningar fastighets- förbättringar	<u>-7 271 473</u>	<u>-6 772 374</u>
Utgående bokfört värde fastighetsförbättringar	8 435 749	8 934 848
Utgående bokfört värde	8 566 094	9 093 467
Pågående ny-, till- och ombyggnad	65 157	-

Avskrivningar sker enligt plan med 2 % på fastigheten och med 5 % på fastighetsförbättringar. Avskrivningarna under 2023 har uppgått till 527 373 kr (28 274 + 144 130 + 354 969).

Taxeringsvärdet uppgår till 34 986 000 kr, varav markvärde 14 039 000 kr och byggvärde 20 947 000 kr.

Not 4 Eget kapital

Uppgift om insatskapital saknas. Föreningen registrerades 1921 och genom åren har handlingar om medlemsinsatser förkommit.

Föreningen redovisar en ansamlad förlust. Orsaken beror på avskrivningar på fastighet- och fastighetsförbättringar, som är en bokföringsmässig kostnad. Föreningens resultat före avskrivningar (kassaflöde) är mycket god.

Not 5 Långfristiga skulder

SEB 11 296 136

Summa	Ränta	
2 848 786	4,69%	2024-10-28
2 848 786	4,88%	2024-10-28
2 848 786	0,80%	2026-10-28
2 749 778	1,15%	2030-10-28

Amortering har skett med 274 224 kr under 2023. Föreningen har inte tagit några nya lån under året.

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån (varav 642 000 kr i eget förvar)	12 249 900	12 249 900

Malmö 2024-04-

.....
Emil Fredberg
(Ordf.)

.....
Björn Sjöstedt

.....
Henrik Åkesson

.....
Jesper Lantz

.....
Måns Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

.....
Per Olof Ranstam
Auktoriserad revisor
Revisorsgruppen

.....
Catherine Ljungh
Internrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Måns Arvid Ragnar Andersson

Styrelseledamot

Serienummer: a44dd38719a882806f9017ef5cdd4944bbd9xxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2024-04-04 08:07:02 UTC



BJÖRN SJÖSTEDT

Styrelseledamot

Serienummer: 4202110acc00ed97fc32f1764e348d81c017xxx

IP: 85.228.xxx.xxx

2024-04-04 08:07:48 UTC



Jesper Erik Lantz

Styrelseledamot

Serienummer: d30c4648ec1e4b9b9f0676e2dae93131beffxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-04-04 10:21:14 UTC



EMIL FREDBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 473c4c412140b5a5773bd10ea2d8263783f6xxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-04-04 19:00:42 UTC



Henrik Johan Olof Åke Åkesson

Styrelseledamot

Serienummer: 0743e81488dd2ec9ea751f3b5696b1c686bfxxx

IP: 172.226.xxx.xxx

2024-04-04 19:21:28 UTC



CATHERINE LJUNGH

Revisor

Serienummer: 5862bbd51f78aeb14579eb27cde5abb42c82xxx

IP: 83.233.xxx.xxx

2024-04-04 19:47:59 UTC



Penneo dokumentnyckel: 7JYPB-WZCE0-MAPBN-MCD7E-CVL44-310HQ

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Olof Henry Ranstam

Revisor

Serienummer: 1e40b780fee7714b2aa52d4a3ca7324db61dxxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2024-04-04 19:53:24 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>