

ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024-01-01 – 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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 4 affärslokaler. Den totala boytan exklusive biyta uppgår till 1872 kvm och lokalyta exklusive biyta till 179 kvm, dvs sammanlagt totalt 2051 kvm. En lägenhet och en affärslokal har överlåtits under 2024. En överlåtelseavgift från vardera överlåtelse tas ut enligt stadgarna, vilken betalas av säljaren.

Under 2024 har styrelsen sammanträtt 11 gånger. Arvoden betalades ut med 21 000 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024 följde styrelsen ränteutvecklingen och kunde konstatera att 2025 är året då fönsterrenoveringen bör förläggas för att förhindra en alltför stor avgiftshöjning. Inför 2023 höjdes avgifterna med 20% och inför 2024 höjdes de med 6,5%. Inför 2025 skedde ingen höjning utan förväntades i stället ske under mars 2025 när kostnaden för renoveringen av fönsterna står klar. Fönsterrenoveringen förväntas starta i anslutning till sommaren 2025.

Utöver detta genomförde styrelsen en rad mindre byggnadsåtgärder till exempel rensning av stuprör, besiktning av dräneringen på gården och lagning av portkoddosor.

Årsstämma hölls den 21 april, 2024. På stämman valdes en ny medlem in som ledamot - Fabian Jahn Högler. Måns Andersson och Jonas Stenberg valdes till suppleanter. Rollfördelningen blev som följande:

Emil Fredberg: ordförande

Jesper Lantz: vice ordförande

Henrik Åkesson: sekreterare

Fabian Jahn Högle: ledamot, senare utflyttad

Måns Andersson: suppleant/kassör

Jonas Stenberg: suppleant, senare ledamot

Föreningen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

Årsstämman, vårens och höstens Gårdens dag genomfördes på gården, som vanligt erbjöds möjligheten att utföra förtida uppgift. Den 11 december hölls även ett glöggmingel med tillhörande julgransresning som vanligt på gården.

Flerårsöversikt (kr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 589 994	1 492 400	1 244 858	1 173 260
Årsavgift per m2	775	728	607	572
Årsavgifternas andel av tot rörelseintäkterna	99.6%	98.8%	98.8%	99.7%
Skuldsättning per kvadratmeter	5 296	5 508	5 641	5 775
Sparande per kvadratmeter	205	218	172	121
Räntekänslighet	6.83	7.57	9.29	10.10
Energikostnad per kvadratmeter	231	224	197	198
Resultat efter finansiella poster	-105 896	-80 401	-172 203	-233 489
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg

Förändring av eget kapital (kr)

	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	-2 479 867	-80 401	-2 560 268
Disposition enligt beslut av årets årsstämma	-80 401	-80 401	
Årets resultat		<u>-105 897</u>	<u>-105 897</u>
Belopp vid årets utgång	-2 560 268	- 105 897	-2 666 164

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Ansamlad förlust	-2 560 267,73
Årets resultat	<u>-105 896,41</u>
Summa till stämmans förfogande	-2 666 164,14

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten på 2 666 164,14 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		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning (årsavgifter)		1 589 994	1 492 400
Övriga intäkter		6 990	18 409
Summa rörelseintäkter		1 596 984	1 510 809
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	Not 1	-880 011	-846 324
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 3	-527 373	-527 373
Summa rörelsekostnader		-1 407 385	-1 373 697
Rörelseresultat		189 600	137 112
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-295 496	-217 513
Kreditanskaffningskostnad		-	-
Summa finansiella poster		-295 496	-217 513
Resultat efter finansiella poster		-105 897	-80 401
Årets resultat		-105 897	-80 401

BALANSRÄKNING

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 3	8 038 721	8 566 094
Pågående ny-, till- och ombyggnad		82 503	65 157
Summa anläggningstillgångar		8 121 224	8 631 251
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		246	148
Skattefordran		0	121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 880	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		12 126	269
<i>Bank</i>			
Bank		250 560	324 172
Sparkonto		204 315	161 074
<i>Summa kassa</i>		454 874	485 246
Summa omsättningstillgångar		467 000	485 515
Summa tillgångar		8 588 224	9 116 765
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
	Not 5		
Ansamlad förlust		-2 560 268	-2 479 867
Årets resultat		-105 896	-80 401
<i>Summa eget kapital</i>		-2 666 164	-2 560 268
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 6	10 586 912	5 598 564
<i>Summa långfristiga skulder</i>		10 586 912	5 598 564
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 6	275 000	5 697 572
Leverantörsskulder		59 078	73 911
Övriga kortfristiga skulder		13 666	4 842
Skatteskuld		740	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		318 992	302 144
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		392 476	6 078 469
Summa eget kapital och skulder		8 588 224	9 116 765

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kronor	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	189 600	137 112
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	527 373	527 373
	716 973	664 485
Erhållen ränta	4 339	1 206
Erlagd ränta	-299 835	-218 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	421 477	446 972
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-11 978	-132
Ökning av rörelseskulder	11 700	51 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten	421 199	497 979
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-17 346	-65 157
Kassaflöde från investeringsverksamheten	403 853	432 822
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-434 224	-274 224
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-434 224	-274 224
Årets kassaflöde	-30 371	158 598
Likvida medel vid årets början	485 246	326 647
Likvida medel vid årets slut	454 874	485 245

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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

	2024-12-31	2023-12-31
Renhållning	-50 621	-53 312
Försäkringar	-52 252	-42 547
El	-34 773	-34 482
Vatten	-89 416	-71 043
Värme	-349 872	-352 979
Sotning	-	-19 552
Telekommunikation	-38 898	-37 418
Gårdens Dag	-20 830	-23 593
Datakommunikation	-52 368	-39 498
Ersättning till revisor	-20 688	-20 219
Fastighetsskatt	Not 2 -54 090	-53 229
Övriga driftskostnader	-16 930	-14 725
Underhåll/reparationer	-71 675	-58 338
Personalkostnader	-27 598	-25 389
Summa	-880 011	-846 324

Not 2 Fastighetsskatt

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsavgift (bostäder)	34 230	33 369
Fastighetsskatt (lokaler)	19 860	19 860
Summa	54 090	53 229

Årets skatteskuld

Slutskatt	-	-
Preliminärskatt 12/2024	4 850	4 850
Skatteskuld 2024	-4 110	-4 971
Summa årets skatteskuld	740	-121

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<u>Fastighet</u>		
Ackumulerade anskaffningsvärden fastighet	1 413 719	1 413 719
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 283 374	-1 255 100
Årets avskrivning fastighet (2%)	-28 274	-28 274
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 311 648	-1 283 374
Utgående bokfört värde fastighet	102 071	130 345
<u>Fastighetsförbättringar</u>		
Ackumulerade anskaffningsvärden fastighetsförbättringar	15 707 222	15 707 222
Ingående ackumulerade avskrivningar fastighetsförbättringar	-7 271 473	-6 772 374
Årets avskrivning projekt relining (5%)	-144 130	-144 130
Årets avskrivningar projekt kall- och varmvattenstammar (5%)	-354 969	-354 969
Utgående ackumulerade avskrivningar fastighetsförbättringar	-7 770 572	-7 271 473
Utgående bokfört värde fastighetsförbättringar	7 936 650	8 435 749
Utgående bokfört värde	8 038 721	8 566 094
Pågående ny-, till- och ombyggnad	82 503	65 157

Avskrivningar sker enligt plan med 2 % på fastigheten och med 5 % på fastighetsförbättringar. Avskrivningarna under 2024 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	10 861 912	
Summa	Ränta	
2 727 846	2.64%	2026-10-28
2 687 846	2.81%	2028-10-28
2 787 846	0.80%	2026-10-28
2 658 374	1.15%	2030-10-28

Amortering har skett med 434 224 kr under 2024. Föreningen har inte tagit några nya lån under året.

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån (varav 642 000 kr i eget förvar)	12 249 900	12 249 900

Malmö 2025-03-

.....
Emil Fredberg
(Ordf.)

.....
Henrik Åkesson

.....
Jesper Lantz

.....
Fabian Jahn Högler

Vår revisionsberättelse har lämnats den

.....
Per 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."

Jesper Erik Lantz

Styrelseledamot

Serienummer: d30c4648ec1e4b[...]93131befff623

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-03-21 15:28:47 UTC



EMIL FREDBERG ZANDER

Styrelseledamot

Serienummer: 473c4c412140b5[...]8263783f692a2

IP: 83.187.xxx.xxx

2025-03-21 15:29:58 UTC



FABIAN JAHN HÖGLER

Styrelseledamot

Serienummer: 0ec067490c3de0[...]abffef422a4d

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-03-21 16:11:10 UTC



Henrik Johan Olof Åke Åkesson

Styrelseledamot

Serienummer: 0743e81488dd2e[...]6b1c686bf3e54

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-03-22 22:49:45 UTC



CATHERINE LJUNGH

Revisor

Serienummer: 5862bbd51f78ae[...]5abb42c821da3

IP: 83.233.xxx.xxx

2025-03-24 13:37:28 UTC



Per Olof Henry Ranstam

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1e40b780fee771[...]7324db61d9e50

IP: 78.67.xxx.xxx

2025-03-24 13:49:16 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.