

Årsredovisning för

Bostadsrättsförening Kornet 8

769642-3271

Räkenskapsåret
2024-03-14 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Övriga noter	11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Kornet 8, 769642-3271 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-03-14 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kornet 8 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjanderätt utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, till följd av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt benämns bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 14 mars 2024.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Malmö Kornet 8.

Adresser: Karlskronaplan 5.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Försäkringen omfattar bland annat brand-, vatten- och inbrottsskador, maskinskador, styrelseansvar, skadedjur samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Lägenhetsfördelning

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
11	1	558
8	2	447
7	3	570
26		1 575

Vid årsskiftet var 8 av föreningens lägenheter upplåtna som hyresrätter..

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 0 medlemmar och vid årets slut 21 medlemmar.

Överlåtelser

Vid årets utgång var 18 bostadsrätter upplåtna. Under året har ingen överlåtelse skett.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den extra föreningsstämman den 14 mars 2024

Martin Sångberg	Ledamot
Malva Kauranen	Ledamot
Alexandra Stakovska	Ledamot
Susanne Kjellberg	Ledamot

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Auktoriserad revisor: Andreas Lidhed

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De nya medlemmarna tillträdde sina lägenheter under december 2024.

Upplysning vid förlust

För att säkerställa att föreningen kan finansiera framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder, samtidigt som styrelsen löpande följer upp och justerar avgiftsnivån.

Avgiftsnivån fastställs utifrån löpande driftkostnader, men även med hänsyn till underhållsplanen, för att garantera att medel finns avsatta för framtida underhåll.

Underhållsplanen är under upprättande och avsättning sker enligt förslag i den ekonomiska planen tills dess att underhållsplanen är helt fastställd.

Föreningen redovisar ett resultat om -12 721 kr, där avskrivningar ingår med 12 721 kr.

Avskrivningarna är en beräknad värdeminskning, se not 6.

Flerårsöversikt

	Belopp i kr 2024/2024
Nettoomsättning	-
Resultat efter finansiella poster	-12 721
Soliditet, %	51,4
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	-
Lån, kr/m ²	21 094
Lån, kr/m ² upplåten med bostadsrätt	13 594
Genomsnittlig skuldränta, %	-
Räntekänslighet %	-
Sparande per kr/m ²	-

För definitioner av nyckeltal, se not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltalen för år 2024 är missvisande eftersom inflyttningen skedde först i slutet av december.

Eget kapital

	<i>Insatskapital</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Inbetalda insatser under året	23 175 000				23 175 000
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Årets resultat				-12 721	-12 721
Vid årets slut	23 175 000		-	-12 721	23 162 279

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med antagen underhållsplan enligt § 20 eller minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlad förlust:	
årets förlust	-12 721
Totalt	-12 721
 Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	-
i ny räkning överförs	-12 721
Summa	-12 721

Föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-03-14- 2024-12-31
Rörelsens kostnader		
Av- och nedskrivningar av byggnader	3	-12 721
Rörelseresultat		-12 721
Resultat från finansiella poster		
Resultat efter finansiella poster		-12 721
Resultat före skatt		-12 721
Årets resultat		-12 721

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	3	42 747 729
		42 747 729
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag		25 000
		25 000
Summa anläggningstillgångar		42 772 729
Omsättningstillgångar		
<i>Kassa och bank</i>		2 310 825
Summa omsättningstillgångar		2 310 825
SUMMA TILLGÅNGAR		45 083 554

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		23 175 000
		<u>23 175 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		-12 721
		<u>-12 721</u>
Summa eget kapital		<u>23 162 279</u>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4	7 577 148
		<u>7 577 148</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4	13 833 677
Övriga kortfristiga skulder	4	510 450
		<u>14 344 127</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>45 083 554</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-03-14- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		-12 721
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		12 721
		-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		510 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten		510 450
Investeringsverksamheten		
Köp AB		-25 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-42 760 450
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-42 785 450
Finansieringsverksamheten		
Insatser och upplåtelseavgifter		23 175 000
Upptagna lån		21 165 721
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		44 340 721
Årets kassaflöde		2 065 721
Likvida medel vid årets slut		2 065 721

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde, om inget annat anges nedan.

Intäkter

Intäkterna har redovisats till verkligt värde av vad som har erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den mån det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget samt att intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den bedömda nyttjandeperioden med beaktande av ett eventuellt väsentligt restvärde.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stomme, grund	46
-VA inkl stammar	6
-Värme inkl stammar	6
-Tak	26
-Fasad	6
-Fönster	6
-Balkonger	6

Tillkommande utgifter

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar delas upp i komponenter när dessa är väsentliga och har väsentligt skilda nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och anskaffningsvärdet för den nya komponenten aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll kostnadsförs när de uppstår.

Fond för yttre underhåll

Avsättning för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition i enlighet med föreningens stadgar.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter.
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat.
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar.
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta. i årsavgiften räknas bredband, värme och vatten in.
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	Omsättning dividerat med årsavgifter.
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta.
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat nettoomsättningen.
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar dividerat total yta.
Energikostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta.

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	
-Nyanskaffningar byggnader	26 117 866
-Nyanskaffningar Mark	16 642 584
Vid årets slut	42 760 450
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>	
-Årets avskrivning	-12 721
Utgående ackumulerande avskrivningar	-12 721
Redovisat värde vid årets slut	42 747 729
<i>Taxeringsvärden</i>	
Byggnader	16 635 000
Mark	10 600 000
Summa taxeringsvärden	27 235 000

Ovanstående värde avser det taxeringsvärde som anges i föreningens ekonomiska plan och är inte ett officiellt fastställt värde från Skatteverket.

Not 4 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2024-12-31	Belopp
SEB	3,22%	2025-12-28	9 900 000	
SEB	3,38%	2026-12-28	3 836 942	
SEB	3,58%	2027-12-28	3 836 942	
SEB	3,24%	2025-12-28	3 836 941	
			21 410 825	
Kortfristig del av långfristig skuld			13 588 573	
Nästa års amortering			245 104	

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristisk skuld.

Not 5 Övriga noter

Ställda säkerheter	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	
Fastighetsinteckningar	22 000 000
Summa ställda säkerheter	22 000 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Sångberg Ordförande	Malva Kauranen Ledamot
Alexandra Stakovska Ledamot	Susanne Kjellberg Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor