

Bostadsrättsföreningen Hansa Corner

Org.nr: 769609-6184

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hansa Corner, 769609-6184, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningens på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-07 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Malmö Concordia 36. Gemensamhetsanläggningen Malmö Concordia 36 ändamål är att förvalta vatten-, avloppsledningar och uppvärmningssystem samt ventilationssystem.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Susanne Johansson	2026
Ledamot	Stefan Westerdahl	2025
Ledamot	Bo Jonsson	2026
Ledamot	Daniel López Venegas	2026
Ledamot	Monicka Falk	2026
Ledamot	Per Cavallin	2025
Suppleant	Anders Wendel	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Boel Hansson
	Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Anders Nord och Eva Eriksson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av en ledamot i föreningen tillsammans med suppleanten alternativt två ledamöter.





Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Concordia 27 i Malmö stad med därpå uppförda byggnader med 34 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1898 samt 1940 . Fastighetens adresser är Stora Nygatan 27 A-C samt Djäknegatan 30 .

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	5 rok
1	12	13	1	3	4

Total tomtarea: 17011 701 kvm

Total bostadsarea: 3 501 kvm

Total lokalarea: 200 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-05-24.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Telenor
Städning	ECO Bygg
Avfallshantering	VA-SYD
Elavtal avseende volym	Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	E.ON.
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal mattor	Hr Björkmans Entremattor
Serviceavtal hissar	ThyssenKrupp
Serviceavtal sopsugsanläggning	Envac
Systematiskt brandskyddsarbete	Great Security
Gångbanerenhållning	Svedala Utemiljö

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 200 224 kr (171 989 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (150 440 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-02-22 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 575 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 155 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll	År
Fönsterrenovering	2023
Arbete av Hazard Production	2023
Byte av tvättmaskin	2023
Ekådring retuschering	2020-2021
Ny tvätt maskin	2020
Fasad- och yttertaksrenovering	2019
Tak- och balkongrenovering	2019
Installerat timer till dräneringspump	2019
Byte av tak	2018
Renovering av balkonger i trappa C	2018
Ny tvättmaskin och torktumlare i gårdstvättstugan	2018
Total renovering golv och väggar B-trappa	2017
Renovering golv delvis väggar A-trappa	2017
Vattenledningsarbeten	2016
Kontroll och allmän tillsyn av samtliga fönster	2016
Ommålning/impregnering av gårdens trätor	2016
Total renovering C-trappa	2016
Total renovering av källare trappa ner till Manhattan	2016
Reparation av bärande betongpelare i källare	2016
Teknisk inspektion av tak och balkonger	2015
Renovering av läckande terrass	2015
Tak C-trappa	2015
Byte av golv pga översvämning	2014
Trätor gården	2014
Ytterdörrar/portar slipats och oljats	2014
Fönsterrenovering A- och B-trappa	2012
Gårdsrenovering	2011-2012
Relining avloppsstammar	2011-2012
Nya tappvattenstammar i A- och B-trappa	2011-2012
Delar av tak renoverats	2011-2012
Ny innergård	2011-2012

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-08. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 2 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 49 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 50 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 797	3 206	2 746	2 495
Resultat efter finansiella poster, tkr	391	850	31	147
Förändring av underhållsfond	575	413	311	330
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-33	577	-145	-33
Sparande, kr/kvm	146	379	114	137
Soliditet, (%)	83	80	79	78
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	646	699	636	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	81	76	81	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	612	589	566	568
Driftkostnad, kr/kvm	295	269	386	423
Energikostnad, kr/kvm	170	143	261	306
Ränta, kr/kvm	34	24	16	17
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	155	152	149	146
Skuldsättning, kr/kvm	1 486	1 805	1 859	2 048
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	1 571	1 908	1 966	2 165
Räntekänslighet, (%)	3	3	3	
Snittränta, (%)	2.32	1.31	0.85	0.83

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	29 183 898	1 836 671	- 1 560 660	850 084
Disposition enligt föreningsstämma			850 084	-850 084
Avsättning till underhållsfond		575 000	-575 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				391 285
Vid årets slut	29 183 898	2 411 671	- 1 285 576	391 285

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 710 576
Årets resultat före fondändring	391 285
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 575 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 894 291

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 894 291
Totalt	- 894 291

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 143 069

2 060 616

Övriga rörelseintäkter

3

654 203

1 145 488

Summa rörelseintäkter

2 797 272

3 206 104

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 293 794

-1 316 728

Övriga kostnader

5

-717 676

-691 248

Personalkostnader

6

-123 834

-135 490

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-150 291

-150 351

Summa rörelsekostnader

-2 285 595

-2 293 817

RÖRELSERESULTAT

511 677

912 287

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

31 132

25 042

Räntekostnader och liknande resultatposter

-151 524

-87 245

Summa finansiella poster

-120 392

-62 203

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

391 285

850 084

RESULTAT FÖRE SKATT

391 285

850 084

ÅRETS RESULTAT

391 285

850 084



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	35 452 052	35 602 343
Summa materiella anläggningstillgångar		35 452 052	35 602 343
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 452 052	35 602 343
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		36 687	34 403
Övriga fordringar		51 906	126 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	106 114	82 242
Summa kortfristiga fordringar		194 707	242 947
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 374 866	1 910 317
Summa kassa och bank		1 374 866	1 910 317
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 569 573	2 153 264
SUMMA TILLGÅNGAR		37 021 625	37 755 607



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 183 898	29 183 898
Underhållsfond		2 411 671	1 836 671
Summa bundet eget kapital		31 595 569	31 020 569
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 285 576	-1 560 660
Årets resultat		391 285	850 084
Summa fritt eget kapital		-894 291	-710 576
SUMMA EGET KAPITAL		30 701 278	30 309 993
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	0	3 000 000
Summa långfristiga skulder		0	3 000 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	3 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	5 500 000	3 681 250
Förskott från kunder		700	700
Leverantörsskulder		260 081	206 276
Skatteskulder		6 012	8 564
Övriga skulder		0	27 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	553 554	521 550
Summa kortfristiga skulder		6 320 347	4 445 614
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 320 347	4 445 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 021 625	37 755 607



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		500 346	912 288
Avskrivningar		150 291	150 351
Summa		650 637	1 062 639
Erhållen ränta		31 132	25 042
Erlagd ränta		-168 954	-87 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		512 815	1 000 436
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		52 768	552 166
Ökning av rörelseskulder		80 216	-115 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten		645 799	1 436 870
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		2 500 000	3 681 250
Amortering av låneskulder		-3 681 250	-3 881 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 181 250	-200 000
Årets kassaflöde		-535 451	1 236 870
Likvida medel vid årets början		1 910 316	673 448
Likvida medel vid årets slut		1 374 866	1 910 316



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader

83-94

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024

2 143 069

2023

2 060 616

Hysesintäkter

Hyror lokaler

0

0

Totalt årsavgifter och hyror

2 143 069

2 060 616



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 130	5 862
El	54 109	317 871
Överlåtelseavgifter	4 299	5 042
Övriga intäkter	525 345	749 393
Kommunikation	67 320	67 320
	654 203	1 145 488
Totalt övriga rörelseintäkter	654 203	1 145 488

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 515 000 kr i form av vidarefakturerade kostnader.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2024	2023
El	303 686	245 828
Uppvärmning	218 549	197 517
Vatten och avlopp	106 075	85 030
Avfallshantering	33 366	35 159
Sotning	0	21 292
Teknisk förvaltning	93 212	61 347
Serviceavtal	33 458	32 688
Besiktningsskostnader	2 946	35 462
Systematiskt brandskyddsarbete	21 210	15 076
Snöröjning	3 113	1 562
Bevakningskostnader	24 461	16 312
Gångbanerenshållning	5 891	5 017
Övriga utgifter för köpta tjänster	9 013	1 881
Bredband	67 320	67 320
Kabel-TV	61 728	59 336
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	6 227	10 391
Försäkringar	39 118	34 082
Förbrukningsmaterial	5 978	12 173
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	58 220	56 826

1 093 570

994 299

Reparationer

Huskropp	13 530	0
Hiss	6 103	12 693
Armaturer, gemensamma utrymmen	24 474	66 976
Övriga installationer	3 353	0
Vattenskador	19 662	15 029
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 094	4 682
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	23 534	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	72 000	0
VA & sanitet, installationer	12 789	8 926
Värme, installationer	1 911	30 592
Ventilation, installationer	18 328	2 365
El, installationer	2 446	30 726

200 224

171 989

Planerat underhåll

Huskropp, fönster	0	30 675
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	46 294
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	74 471
VA & sanitet, installationer	0	-1 000

0

150 440

Totalt fastighetskostnader

1 293 794

1 316 728



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	107 382	104 665
Revision	25 266	21 281
Tele och post	11 886	4 095
Bankkostnader	969	350
IT-tjänster	0	1 225
Övriga externa tjänster	0	3 650
Övriga externa kostnader	513 995	555 982
Kostnader av engångskaraktär	58 178	0
Totalt övriga kostnader	717 676	691 248

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	111 673	105 000
Sociala kostnader	12 161	30 490
	123 834	135 490
Totalt personalkostnader	123 834	135 490

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	150 291	150 351
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	150 291	150 351

Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	16 880 378	16 880 378
Mark	23 393 501	23 393 501
Utgående anskaffningsvärden	40 273 879	40 273 879
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 671 536	- 4 521 185
Årets avskrivning på byggnader	- 150 291	- 150 351
Utgående avskrivningar	-4 821 827	-4 671 536
Utgående redovisat värde	35 452 052	35 602 343
<i>Varav</i>		
Byggnader	12 058 551	12 208 842
Mark	23 393 501	23 393 501
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	37 280 000	37 280 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	55 000 000
	92 280 000	92 280 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	92 000 000	92 000 000
Lokaler	280 000	280 000
	92 280 000	92 280 000



Not 9. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	31 930 000	31 930 000
Summa:	31 930 000	31 930 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	106 114	82 242
Summa	106 114	82 242

Not 11. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	689 012	1 143 504
Placeringskonto SBAB	685 854	766 813
Summa	1 374 866	1 910 317

Not 12. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 500 000	3 681 250
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	3 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	5 500 000	6 681 250

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	Löst	4,67 %	0	3 681 250
Nordea	2025-10-15	0,88 %	3 000 000	3 000 000
Nordea	2025-10-18*	3,53 %	2 500 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			5 500 000	6 681 250
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 500 000	-3 681 250
			0	3 000 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vis slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum, ränta följer STIBOR 3M under bindningstiden.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	139 269	144 072
Upplupna räntekostnader	23 958	41 388
Förutbetalda intäkter	188 288	136 729
Upplupna revisionsarvoden	22 900	21 400
Upplupna kostnader	179 139	177 961
Summa	553 554	521 550



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Susanne Johansson
Ordförande

Stefan Westerdahl
Ledamot

Bo Jonsson
Ledamot

Daniel López Venegas
Ledamot

Monicka Falk
Ledamot

Per Cavallin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Grant Thornton Sweden AB
Boel Hansson
Auktoriserad revisor