

Bostadsrättsföreningen Korsör

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Korsör

Org.nr: 746000-1170

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Korsör, 746000-1170, 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-01-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-09 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 ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Jens Pålsson
Ledamot	Bodil Mårtensson
Ledamot	Kajsa Hilferink
Ledamot	Therése Olsson
Ledamot	Mikaela Lindell
Suppleant	Amanda Berg
Suppleant	Jenny Waldelius

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2026
2026
2025
2026
2025

Revisorer

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson Ernst & Young AB
----------------------	-------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sanna Henriksson Spolaor och Ann-Marie Lenndin

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av ledamöterna.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Korsör 1 i Malmö stad med därpå uppförda byggnader med 87 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastighetens adresser är Köpenhamnsvägen 18-20 och Korsörvägen 15.

Föreningen upplåter 87 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt, samt 1 parkeringsplats, 22 garageplatser för bil och 6 garageplatser för MC med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	4,5 rok	Affärslokal
1	1	57	26	1	1	1

Total tomtarea: 6 244 kvm

Total bostadsarea: 5 560 kvm

- varav bostadsrättsarea: 5 560 kvm

Total lokalarea: 125 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-04-05.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Avfallshantering	Ragn-Sells & VA-Syd
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal värmesystem	E.ON
Serviceavtal tvättmaskiner	Bengtssons Tvättmaskinsservice

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 305 606 kr (822 006 kr 2023) och planerat underhåll för 103 046 kr (32 830kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 och not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022 av NABO och som årligen uppdateras av styrelsen . Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 967 000 kr för 2024, detta motsvarar 346 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll	År
Ventilation	2024
Dränering	2023
Relining bottenavlopp	2023
Renovering gårdsmiljö	2023
Takrenovering	2023
Fasadrenovering	2023
Ny torktumlare	2022
Nya armaturer, samt elarbeten	2022
Ny tvättmaskin och torktumlare	2021
Friköp tomt	2020
Bergvärme	2020
OVK	2017
Säkerhetsdörrar	2017
Nya kodlås	2013
Renovering trapphus	2013
Uppgradering elsystem	2013
Rörstambyte, avlopp i kök och vattenledningar	2002

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-03-19. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

2024 har varit ett utmanande år för föreningen. Även om det stora tak- och fasadprojektet avslutades 2023 har det förekommit en del restarbeten även 2024. Tråkigt nog har det varit svårt att få juridiskt och därmed ekonomisk rätt på en del garantiärenden såsom felaktiga droplister och skorstenshuvar.

Ventilationsprojektet har i det närmaste slutförts men för en godkänd OVK behöver föreningen byta alla skorstenshuvar vilket styrelsen skjutit fram till 2025 av kostnadsskäl. Ventilationsprojektet har även dragits med kostnadsökningar i form av ÅTA tillägg främst beroende på kanaler som varit ordentligt igensatta med skräp (varav en del från tidigare entreprenad) liksom sanering av vissa eternit-kanaler.

För bergvärmeanläggningen har nya mätningar utförts och projekteringsunderlag tagits fram vilket miljöförvaltningen krävde. De föreslagna ombyggnationerna skulle bli för dyra vilket ledde till att ny kontakt med Malmbergs togs och där man landade i att begränsa driften av anläggningen för att klara riktvärdena för buller. Sedan oktober 2024 producerar bergvärmens endast värme medan fjärrvärme värmer varmvattnet. I slutet av året tog man även bort alla driftfall med 4 kompressorer vilka uppmätts vid för höga ljudnivåer. I skrivande stund återstår en ekonomisk förlikning med Malmbergs och att ärendet avslutas hos Miljöförvaltningen.

I slutet av året upptäcktes läckor i föreningens värmesystem, först i ett gammalt element i 20- husets källare och sedan i en annan del av 20-husets källare där kulvert till 18-huset går. Denna läckan gjorde att värmen till 18-huset fick stängas och ett stort akut jobb med byte av kulvert inleddes. Efter några dagars intensivt arbete kunde värmen kopplas in till 18-huset igen. Det som återstår är ny asfaltering till våren där man grävt. Det har även varit utmanande att få jämn värme hos vissa medlemmar men förväntas bli löst inom kort.

Styrelsen har valt att lägga garageförvaltningen hos Bredablick med start 1 januari 2025. Bredablick fick även uppdrag att sköta trädgården sedan våren 2024.

Oförutsedda kostnader och kostnader som varit högre än förväntat i kombination med höga räntor under året, ledde till att styrelsen valde att höja avgiften med 20% vid ingången till 2025. Färre planerade projekt de närmaste åren, en högre amorteringstakt och lägre räntor borgar för att vi ska slippa fler större avgiftshöjningar.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 10 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 108 medlemmar.

14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

14 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 108.

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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 20 %.

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



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	5 674	5 590	4 514	3 995
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 154	-837	-661	843
Förändring av underhållsfond, tkr	274	336	-158	103
Resultat efter fondförändringar, tkr	-2 428	-1 173	-503	740
Sparande kr/kvm	-38	-15	-30	212
Soliditet, (%)	17	20	23	31
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	949	871	748	656
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	93	89	94	93
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	893	783	652	593
Driftkostnad kr/kvm	422	452	422	315
Energikostnad kr/kvm	255	283	271	173
Ränta kr/kvm	285	324	133	98
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	68	65	22	18
Skuldsättning kr/kvm	14 245	13 323	11 343	7 817
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	14 245	13 323	11 343	7 817
Räntekänslighet (%)	15	15	15	12
Snittränta, (%)	2	2.43	1.17	1.26

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.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Styrelsen ser löpande över avgiftsbehovet för att föreningen ska kunna säkerställa sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att höja avgiften vid behov.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	955 763	1 976 796	16 797 770	- 836 573
Disposition enligt föreningsstämma			-836 573	836 573
Avsättning till underhållsfond		377 000	-377 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-103 046	103 046	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 2 153 572
Vid årets slut	955 763	2 250 750	15 687 243	- 2 153 572

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	15 961 197
Årets resultat före fondförändring	- 2 153 572
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 377 000
Anspråktagande av underhållsfond	103 046
Summa över/underskott	13 533 671

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	13 533 671
Totalt	13 533 671

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

5 146 304

4 689 964

Övriga rörelseintäkter

3

527 856

900 086

Summa Rörelseintäkter

5 674 160

5 590 050

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-1 305 606

-822 006

Planerat underhåll

5

-103 046

-32 830

Driftskostnader

6

-2 346 647

-2 575 558

Övriga kostnader

7

-574 160

-331 363

Personalkostnader

8

-100 142

-146 724

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-1 839 271

-718 614

Summa Rörelsekostnader

-6 268 872

-4 627 095

RÖRELSERESULTAT

-594 712

962 955

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

25 909

41 432

Räntekostnader

-1 584 769

-1 840 960

Summa Finansiella poster

-1 558 860

-1 799 528

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 153 572

-836 573

RESULTAT FÖRE SKATT

-2 153 572

-836 573

ÅRETS RESULTAT

-2 153 572

-836 573



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	92 313 171	94 002 525
Inventarier, maskiner och installationer	12	755 061	904 978
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	2 747 692	565 458
Summa materiella anläggningstillgångar		95 815 924	95 472 961
Finansiella anläggningstillgångar			
Lån till delägare eller närstående		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 816 424	95 473 461
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		44 931	463 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	300 372	149 009
Kundfordringar		12 737	18 296
Summa kortfristiga fordringar		358 040	630 453
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 609 176	419 990
Summa kassa och bank		1 609 176	419 990
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 967 216	1 050 443
SUMMA TILLGÅNGAR		97 783 640	96 523 904



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		955 763	955 763
Underhållsfond		2 250 750	1 976 796
Summa bundet eget kapital		3 206 513	2 932 559
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 687 243	16 797 770
Årets resultat		-2 153 572	-836 573
Summa fritt eget kapital		13 533 671	15 961 197
SUMMA EGET KAPITAL		16 740 184	18 893 756
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	76 544 810	61 125 000
Summa långfristiga skulder		76 544 810	61 125 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		76 544 810	61 125 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	2 656 152	14 615 000
Leverantörsskulder		816 150	696 125
Skatteskulder		19 466	16 389
Övriga skulder		4 004	4 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 002 874	1 173 522
Summa kortfristiga skulder		4 498 646	16 505 148
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 498 646	16 505 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 783 640	96 523 904



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-594 712	962 956
Avskrivningar	1 839 271	718 614
Summa	1 244 559	1 681 570
Erhållen ränta	25 909	41 432
Erlagd ränta	-1 584 769	-1 840 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-314 301	-117 959
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	272 413	-222 482
Minskning av rörelseskulder	-47 654	-1 152 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-89 542	-1 493 058
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 182 234	-21 245 152
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 182 234	-21 245 152
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	18 075 962	21 637 500
Amorterade lån	-14 615 000	-10 385 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 460 962	11 252 500
Årets kassaflöde	1 189 186	-11 485 710
Likvida medel vid årets början	419 990	11 905 700
Likvida medel vid årets slut	1 609 176	419 990



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Byggnader	20-50
Markanläggningar	20-50
Inventarier, maskiner och installationer	5-10



Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter bostäder
Årsavgifter lokaler
Hyror p-platser/garage
Övriga objekt

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
4 786 536	4 351 647
177 252	161 136
167 000	161 500
15 516	15 681
5 146 304	4 689 964

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Vatten
El
Debiterade tillval
Försäkringsersättningar
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter
Kommunikation

Totalt övriga rörelseintäkter

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 320 495 kr, elstöd.
2024 avser pantsättningsavgifter.

2024	2023
10 068	13 301
3 000	3 000
310 277	288 795
17 160	12 870
0	80 366
25 065	20 371
8 373	332 482
153 913	148 901
527 856	900 086

Not 4. Reparationer

Huskropp
Armaturer, gemensamma utrymmen
Reparation markytor
Klottersanering
Skadedjur
Vattenskador
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
Ventilation, installationer
El, installationer

Totalt reparationer

2024	2023
15 250	22 174
6 179	5 828
7 313	59 128
6 644	4 235
10 615	0
118 756	461 691
7 911	34 612
42 935	17 027
0	5 898
0	25 091
1 088 429	178 544
0	6 175
1 574	1 602
1 305 606	822 006

Not 5. Planerat underhåll

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Armaturer, gemensamma utrymmen
Värme, installationer
Ventilation, installationer

Totalt planerat underhåll

2024	2023
33 629	0
32 218	32 830
19 500	0
8 163	0
9 536	0
103 046	32 830



Not 6. Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningsskostnader
Snöröjning
Bevakningskostnader
Övriga utgifter för köpta tjänster
Bredband
Kabel-TV
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Totalt driftskostnader

2024	2023
712 072	901 459
394 991	425 428
313 315	281 699
44 706	115 770
442 622	374 935
6 855	24 868
0	18 343
4 103	0
700	8 098
2 575	0
122 252	118 441
43 304	41 043
92 001	89 286
16 580	29 184
150 570	147 003
2 346 647	2 575 558

Not 7. Övriga kostnader

Serviceavgifter till branschorganisationer
Förvaltningskostnader
Revision
Tele och post
Jurist- och advokatkostnader
Kontorsmateriel och trycksaker
Bankkostnader
Stämpelskatt
IT-tjänster
Övriga externa tjänster
Övriga externa kostnader
Totalt övriga kostnader

2024	2023
7 630	7 630
148 838	154 468
41 700	54 385
7 495	7 619
258 383	84 941
0	2 565
2 756	1 912
69 915	0
6 714	7 044
29 130	10 000
1 600	800
574 160	331 363

Not 8. Personalkostnader

Styrelsearvoden
Sociala kostnader
Totalt personalkostnader

2024	2023
76 200	120 429
23 942	26 295
100 142	146 724

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader
Markanläggningar
Inventarier, maskiner och installationer
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar

2024	2023
1 186 915	556 068
502 439	19 900
149 917	142 646
1 839 271	718 614



Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	78 263 000	75 763 000
Summa:	78 263 000	75 763 000

Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	41 658 198	14 774 295
Mark	45 040 880	45 040 880
Markanläggningar	14 494 439	397 673
Pågående nyanläggningar	565 458	20 444 644
Årets anskaffning byggnader	0	26 883 903
Årets anskaffning markanläggningar	0	14 096 766
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	2 182 234	-19 879 186
Utgående anskaffningsvärden	103 941 209	101 758 975
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 6 907 746	- 6 351 678
Markanläggningar	- 283 246	- 263 346
Årets avskrivning på byggnader	- 1 186 915	- 556 068
Årets avskrivning på markanläggningar	- 502 439	- 19 900
Utgående avskrivningar	-8 880 346	-7 190 992
Utgående redovisat värde	95 060 863	94 567 983
<i>Varav</i>		
Byggnader	33 563 537	34 750 452
Mark	45 040 880	45 040 880
Markanläggningar	13 708 754	14 211 193
Pågående nyanläggningar	2 747 692	565 458
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	61 606 000	61 606 000
Taxeringsvärde mark	54 270 000	54 270 000
	115 876 000	115 876 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	115 000 000	115 000 000
Lokaler	876 000	876 000
	115 876 000	115 876 000

Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	1 659 328	1 515 659
Årets anskaffningar	0	143 669
Utgående anskaffningsvärden	1 659 328	1 659 328
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 754 350	- 611 704
Årets avskrivningar	- 149 917	- 142 646
Utgående avskrivningar	- 904 267	- 754 350
Utgående redovisat värde	755 061	904 978

**Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	300 372	149 008
Summa	300 372	149 008

Not 14. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 604 900	419 990
Transaktionskonto SEB	4 276	0
Summa	1 609 176	419 990

Not 15. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 656 152	14 615 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	76 544 810	17 250 000
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	0	43 875 000
Summa	79 200 962	75 740 000

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SBAB	2030-11-14	1,25 %	14 625 000	14 625 000
Fastighetslån SBAB	2030-11-14	1,25 %	14 625 000	14 625 000
Fastighetslån SBAB	2030-11-14	1,25 %	14 625 000	14 625 000
Fastighetslån SEB	2025-02-28	3,42 %	2 500 000	0
Fastighetslån SBAB	2026-09-10	3,37 %	10 250 000	10 250 000
Fastighetslån SBAB	2027-05-19	4,14 %	7 000 000	7 000 000
Fastighetslån SBAB	Löst		0	14 615 000
Fastighetslån SHB	2026-09-01	2,79 %	15 575 962	0
Summa skulder till kreditinstitut			79 200 962	75 740 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 656 152	-14 615 000
			76 544 810	61 125 000

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

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-100 143	-162 210
Upplupna räntekostnader	-39 539	-297 658
Förutbetalda intäkter	-542 943	-454 029
Upplupna revisionsarvoden	-35 600	-37 400
Upplupna driftkostnader	-284 649	-222 225
Summa	-1 002 874	-1 173 522



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jens Pålsson
Ordförande

Bodil Mårtensson
Ledamot

Kajsa Hilferink
Ledamot

Therése Olsson
Ledamot

Mikaela Lindell
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
24.03.2025 18:16

SENT BY OWNER:
Elliot Hellberg • 24.03.2025 17:10

DOCUMENT ID:
Syxw-4Z1Tkx

ENVELOPE ID:
r1UbV-JTJe-Syxw-4Z1Tkx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Korsör.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MARIA THERÉSE OLSSON	Signed Authenticated	24.03.2025 17:14 24.03.2025 17:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/10/02)
Jens Pålsson	Signed Authenticated	24.03.2025 17:22 24.03.2025 17:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/03)
Mikaela Charlotta Lindell	Signed Authenticated	24.03.2025 17:38 24.03.2025 17:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/09/23)
KAJSA HILFERINK	Signed Authenticated	24.03.2025 17:46 24.03.2025 17:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/04/29)
BODIL ELSIE ADINA MÅRTENSSON	Signed Authenticated	24.03.2025 17:53 24.03.2025 17:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/03)
ERIK MAURITZSON	Signed Authenticated	24.03.2025 18:16 24.03.2025 18:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Korsör, org.nr 746000-1170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Korsör för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i *De auktoriserade revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Korsör för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betydande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 mars 2025



Revisionsberättelse.pdf

(112313 byte)
SHA-512: 73ec5b8f041661f82ceffcd23c39353b6c9c5
045c95fe8847dcb47936f399e2a4c9da107e6120975f12
07f1781c25122e686d3a09910aa2fa10a8a53cb986ba9

Underskrifter

2025-03-24 18:16:16 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



RB Korsör 24

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
64f427ad2e68eb0b5146912aa06718c35d2754da1783b6cedfb654db7a51eafe891cad92388ef09bd3be3c6a57fd83f1b8459d76fcc64f0de0470e41fd80fd9d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

