

Årsredovisning 2023

Brf Korallen, Malmö

769619-5010



 **nabo**

 [H1E7z4H-R-HkHQzVr-R](#)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Korallen, Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Uppllysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ledsnäckan 1	2010	Malmö

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB genom Trygg Hansa AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastigheten belastas av servitut avseende Ga:1 och Ga:2. Samfälligheten heter Ledsnäckans samfällighet. Representant i samfällighetens styrelse från Brf Korallen utses av styrelsen.

Slutligt anskaffningsvärde för föreningens hus uppgår till 102 439 000 kr. Investeringen finansieras med medlemmars insats med 78 972 000 kr och med lån i Handelsbanken med 23 467 000 kr. Taxeringsvärdet är för närvarande 31 miljoner för bostad och 10 miljoner för mark. Halv fastighetsskatt började betalas från 2018. Hel fastighetsskatt fr.o.m. 2023.

Energideklaration genomfördes under 2014. Fastighetsvärdet är 77 kWh/ kvm. Ny energideklaration sker under 2024.

Radonmätning har skett i fastigheten under vintern 2014 - 2015. Fastigheten har radonhalter som ligger på under 50 Bq/ kubikmeter. Gränsvärdet ska ligga under 200 Bq/ kubikmeter

Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme. Tappvatten värms även det av fjärrvärme.

Fastigheten färdigställdes under 2011 och består av 2 flerbostadshus i fyra respektive fem våningar.

Underliggande garage och källare

Boarea är 2529 kvm. Tomtarea är 2434 kvm.

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Under 2023 har 3 lägenheter överlåtits till nya bostadsrättshavare.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätterna enligt nedan

Antal Lägenhetstyp

1	1 rum o kök
7	2 rum o kök
11	3 rum o kök
9	4 rum o kök
1	5 rum o kök

Styrelsens sammansättning

Berne Wivesson	Ordförande
Eva Schön	Styrelseledamot
Ingela Nilsson Draheim	Styrelseledamot
Per Joakim Axmon	Styrelseledamot
Per-Martin Anderberg	Styrelseledamot
Tonny Gunnar Gråberg	Styrelseledamot

Valberedning

Bert Andersson vald till 2024
Lisbeth Modig omval på 2 år

Revisorer

Andréa Åkesson Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en underhållsplan löpande på 30 år. Avsättning till fastighetens underhåll ska ske med 133 000 kr / år fr.o.m. 2021. För år 2024 kommer underhållsplanen att höjas med 5 % med hänsyn till allmänna kostnadshöjningar.

I Brf Korallen tillämpades valbara insatser vid upplåtelseavtal.

För att inte över tiden orsaka orättvisor mellan de som betalt överinsats och övriga samt för att möjliggöra för föreningen att på bästa sätt hantera sin överlikviditet, skall årsavgiften beräknas med hjälp av 2 st. skilda andelstal.

Andelstal 1 motsvarar kapitalutgifter baserat på lägenhetens andel av föreningens lån och andelstal 2 täcker driftkostnader, m.m.

För 2023 har andelstal 1 varit oförändrat men

andelstal 2 höjdes med 8,0 %.

Från den 1 januari 2024 höjdes avgiften för andelstal 2 med 3,0%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 8,00%.

Förändringar i avtal

Ekonomisk förvaltning har hanterats av Nabo Malmö 1. Vår mångåriga kontaktperson, från perioden med Fastighets AB Frontnine och Örehus AB, Ella To har 2022 övergått till annan verksamhet och ny kontakt är Linda Nordberg. Fastighetsskötsel har under året hanterats av bostadsrättshavare, vårt Resursteam, som erhåller ersättning från föreningen med 200 sek / timme. Föreningen är registrerad i FORA som arbetsgivare och betalar avgift för pension och arbetsskada. Under året har dessa bostadsrättshavare arbetat med trädgårds- & fastighetsskötsel. Träkonstruktionen för nedfarten till garaget har byttas ut p.g.a. kraftigt rötangrepp. Kostnaden belastar Korallen Parkerings AB. Detta samt snöröjning kommer, 2024, även i fortsättningen att ske av resursteamet mot ersättning med 250 sek / timme. (Åke Nilsson, Anders Bäckström, Arne Johnsson, Gun Burman-Nilsson) Under åren, 2022 och 2023, har Nabo vid många tillfällen misskött sitt förvaltaransvar för verksamheten för Brf Korallen och Korallen Parkerings AB. Styrelsen beslöt att säga upp gällande förvaltaravtal den 28 september 2023 med hänsyn till texten i gällande avtal under paragraf 4:2 som avser misskötsel. Uppsägningen skall ske till den 31 december 2023. Nabo accepterade inte uppsägningen. Med juridisk hjälp förstod slutligen Nabo att det inte gick att fördröja uppsägningen. Denna gäller även för Korallen Parkerings AB, som drabbades av en påminnelsekostnad av Bolagsverket eftersom Nabo inte skickat in årsredovisningen i tid enligt svensk lag. Förvaltnings AB Stadsbostäder är ny förvaltare efter några värderingar av olika företag

Övriga uppgifter

Avtal med LED-system har inneburit att alla belysningar är utbytta till led-lampor så även i garaget. Föreningen har en underhållsplan löpande på 30 år. Avsättning till fastighetens underhåll ska ske med 133 000 kr / år fr.o.m. 2021. För år 2024 kommer underhållsplanen att höjas med 5 % med hänsyn till allmänna kostnadshöjningar. Vi har år 2022 tagit bort växtlighet runt fastigheterna och vid en av fastighetens altaner ersatt detta med sjösten. 2021 genomfördes OVK under hösten av Simab samt Assemblin gällande Schöns & Stams lägenheter. Stampsploling i fastigheterna genomfördes under våren genom Spolarnas försorg. Korallen Parkerings AB, helägt dotterbolag avseende garageplatser. 2022 bytades all belysning till led. Alla garageplatserna har laddboxar. En ledig p-plats i garaget erbjuds för korttidsanvändning samt plats 18 är korttidsuthyrd till Abbas Karladani t.o.m 30/6-24. Assemblin's justering, 2021, av radiatorerna till samtliga lägenheter har inneburit att värmen under 2023 har uppfyllt lägenhetsinnehavarnas önskemål.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 118 914	1 026 124	1 080 181	1 100 921
Resultat efter fin. poster	-635 507	-673 438	-646 451	-568 271
Soliditet (%)	76	-	76	76
Yttre fond	1 092 743	937 343	827 937	722 937
Taxeringsvärde	60 264 000	60 264 000	51 800 000	51 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	366	351	87	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,6	85,7	20,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 279	9 279	9 279	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 094	9 279	9 279	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-1	-16	4	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	12	18	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	66	75	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	31	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	104	124	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,89	0,89	0,23	-
Räntekänslighet (%)	25,34	26,45	106,97	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -6 594 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	78 972 000	-	-	78 972 000
Upplåtelseavgifter	5 000	-	-	5 000
Fond, yttre underhåll	937 343	-	155 400	1 092 743
Balanserat resultat	-5 318 581	-673 438	-155 400	-6 147 420
Årets resultat	-673 438	673 438	-635 507	-635 507
Eget kapital	73 922 323	0	-635 507	73 286 816

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 147 420
Årets resultat	-635 507
Totalt	-6 782 927

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	155 400
Balanseras i ny räkning	-6 938 327
	-6 782 927

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 118 914	1 026 574
Övriga rörelseintäkter	3	2 857	8 543
Summa rörelseintäkter		1 121 771	1 035 117
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-636 757	-668 782
Övriga externa kostnader	8	-135 675	-99 032
Personalkostnader	9	-159 016	-103 021
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-632 352	-632 352
Summa rörelsekostnader		-1 563 800	-1 503 187
RÖRELSERESULTAT		-442 029	-468 071
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 332	3 700
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-209 810	-209 068
Summa finansiella poster		-193 478	-205 368
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-635 507	-673 438
ÅRETS RESULTAT		-635 507	-673 438

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	95 905 507	96 537 859
Summa materiella anläggningstillgångar		95 905 507	96 537 859
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 955 507	96 587 859
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		609	0
Övriga fordringar		264 929	188 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 716	55 538
Summa kortfristiga fordringar		307 254	243 582
Kassa och bank			
Kassa och bank		725 178	852 695
Summa kassa och bank		725 178	852 695
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 032 432	1 096 277
SUMMA TILLGÅNGAR		96 987 939	97 684 136

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 977 000	78 977 000
Fond för yttre underhåll		1 092 743	937 343
Summa bundet eget kapital		80 069 743	79 914 343
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 147 420	-5 318 581
Årets resultat		-635 507	-673 438
Summa fritt eget kapital		-6 782 927	-5 992 020
SUMMA EGET KAPITAL		73 286 816	73 922 323
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	15 644 000	23 467 000
Summa långfristiga skulder		15 644 000	23 467 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 823 000	0
Leverantörsskulder		62 050	31 560
Skatteskulder		69 317	34 763
Övriga kortfristiga skulder		22 500	50 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		80 256	177 612
Summa kortfristiga skulder		8 057 123	294 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 987 939	97 684 136

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-442 029	-468 071
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	632 352	632 352
	190 323	164 281
Erhållen ränta	16 332	3 700
Erlagd ränta	-210 384	-209 646
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 729	-41 664
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 672	39 582
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-60 116	76 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-127 517	74 780
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-127 517	74 780
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	852 695	777 915
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	725 178	852 695

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Korallen, Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,85 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	933 914	880 174
Hysesintäkter, p-platser	185 000	146 400
Summa	1 118 914	1 026 574

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Övriga intäkter	2 857	8 543
Summa	2 857	8 543

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel, material	0	1 307
Städning	38 854	29 928
Besiktning	12 412	27 244
Hiss serviceavtal	4 850	13 103
Serviceavtal	1 995	2 896
Trädgårdsarbete	4 317	9 047
Summa	62 428	83 525

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	0	6 214
Bostäder	0	3 533
Bostäder VVS	0	1 628
Dörrar och lås/porttele	6 453	0
Övriga gemensamma utrymmen	5 438	0
Ventilation	11 944	44 680
El	0	5 625
Hissar	5 961	11 250
Gård/markytor	0	7 721
Summa	29 796	80 651

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	40 876	44 625
Uppvärmning	219 682	189 781
Vatten	83 861	79 425
Sophämtning	40 403	34 066
Summa	384 822	347 897

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	36 689	35 003
Bredband	66 316	67 015
Fastighetsskatt	56 706	54 691
Summa	159 711	156 709

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	49 684	19 943
Telefon port/hiss	912	933
Juridiska kostnader	26 562	0
Revisionsarvoden	9 438	15 005
Ekonomisk förvaltning	46 214	59 556
Bankkostnader	2 865	3 595
Summa	135 675	99 032

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	78 450	48 300
Löner, arbetare	50 600	33 200
Fora	721	981
Sociala avgifter	29 245	20 540
Summa	159 016	103 021

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	209 066	209 062
Övriga räntekostnader	744	6
Summa	209 810	209 068

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	102 439 000	102 439 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	102 439 000	102 439 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 901 141	-5 268 789
Årets avskrivning	-632 352	-632 352
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 533 493	-5 901 141
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	95 905 507	96 537 859
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 605 000</i>	<i>27 605 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 064 000	49 064 000
Taxeringsvärde mark	11 200 000	11 200 000
Summa	60 264 000	60 264 000

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Korallen Parkerings AB	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-10-30	0,98 %	7 823 000	7 823 000
Stadshypotek	2025-06-30	0,90 %	7 822 000	7 822 000
Stadshypotek	2026-03-30	0,80 %	7 822 000	7 822 000
Summa			23 467 000	23 467 000
Varav kortfristig del			7 823 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 467 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	29 084 000	29 084 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Berne Wivesson
Ordförande

Eva Schön
Styrelseledamot

Ingela Nilsson Draheim
Styrelseledamot

Per Joakim Axmon
Styrelseledamot

Per-Martin Anderberg
Styrelseledamot

Tonny Gunnar Gråberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG
Andréa Åkesson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL.
23.04.2024 16:09

SENT BY OWNER.
Erik Hognesius · 23.04.2024 15:05

DOCUMENT ID:
HkHQzVr-R

ENVELOPE ID:
H1E7z4H-R-HkHQzVr-R

DOCUMENT NAME:
Brf Korallen, Malmö, 769619-5010 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGELA NILSSON DRAHEIM ingela.draheim@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 15:07 23.04.2024 15:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/08/26) IP: 81.231.247.182
2. BERNE WIVESSON wivesson.b@telia.com	Signed Authenticated	23.04.2024 15:09 23.04.2024 15:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/05/10) IP: 81.231.247.25
3. EVA SCHÖN Eva.il.schon@telia.com	Signed Authenticated	23.04.2024 15:10 23.04.2024 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/09/23) IP: 90.233.214.152
4. PER-MARTIN ROBERT ANDERBERG pom.anderberg@telia.com	Signed Authenticated	23.04.2024 15:16 23.04.2024 15:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/08/26) IP: 81.232.59.207
5. Per Joakim Axmon joakim.axmon@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 15:20 23.04.2024 15:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/14) IP: 85.235.1.64
6. Tonny Gunnar Gråberg Tonny.graberg@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 15:35 23.04.2024 15:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/05/15) IP: 90.226.7.22
7. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	23.04.2024 16:09 23.04.2024 16:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 195.84.56.2

* 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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Korallen, org. nr 769619-5010

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Korallen för år 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upp lyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 rimligen 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. Risken 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 huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Korallen för år 2023 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 uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 betryggande 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, eller
- 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
23.04.2024 16:10

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 23.04.2024 15:05

DOCUMENT ID:
Sy-rmM4rWC

ENVELOPE ID:
HyQXGNHZR-Sy-rmM4rWC

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Korallen 2023.pdf
2 pages

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed	23.04.2024 16:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14)
	Authenticated	23.04.2024 16:10	Low	IP: 195.84.56.2

* 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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed