

Årsredovisning 2024

Brf Korallen

716420-2546



Välkommen till årsredovisningen för Brf Korallen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-05-09. Stadgar registrerades 2020-09-14 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
Korallen 1	2007	Solna Stad

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial via Bolander och co. Viktigt att medlemmarna tecknar eget bostadsrättstillägg. .

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 53 bostadsrätter om totalt 4 525 kvm. Byggnadernas totalyta är 4525 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ivana Boban Jagodic	Ordförande fram till 26 januari 2025
Agneta Elmegård	Ordförande Ordförande från och med 27 januari 2025, innan dess vice ordförande
Helena Hedlund	Kassör
Ulla Pettersson	Styrelseledamot, mandatperiod slut 14 maj 2024
Ola Hillborg	Styrelseledamot, avgick 26 nov 2024
Sabine Kalle	Suppleant, avgick 1 sep 2024
Daniel Niemi	Suppleant, utflyttad 26 sep 2024
Erland Nilsson	Suppleant, avgick 4 nov 2024
Ingrida Larsson	Styrelseledamot, avslut 18 februari
Kjell Sundin	Styrelseledamot från och med 18 februari 2025
Erland Andersson	Vice ordförande från och med 18 februari 2025
Abdul Badume	Suppleant från och med 18 februari 2025

Valberedning

Malte Sandelin
Martin Garmelius

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-18. Tillfyllnadsval av styrelse samt styrelseproposition - förslag till stadgeändring av § 10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2012** ● Ny lekplats innegård
- 2015** ● Fönsterbyte
OVK
- 2016** ● Renovering av hyresrätt
- 2017** ● Byte av radiatorventiler
Tilläggsisolering vinden
- 2018** ● Nytt bastuaggregat
- 2019** ● Färdigställande av ett antal vattenskador
OVK
Genomgång av diskmaskiner samt efterkontroll
Byte av låssystem
- 2020** ● Stambyte
Besiktning av lekplats
Radonmätning
- 2021** ● Nya staket innergården
Nya luckor källargången
Besiktning av lekplats
Ny sand till sandlådan
OVK efter stambyte
Färdigställande av stambyte
Inspektion av tak
- 2022** ● Reparering av takläcka
Besiktning av lekplats

2022 ● Byte av tvättmaskin

2023 ● Prospektering av fläktrum avslutas
● Byte av tvättmaskin

Planerade underhåll

2024 ● Påbörjat projekt omläggning av tak
● OVK
● Förbättring av åtkomst av ventilationsaggregaten

2025 ● Ny avfallssortering
● Omläggning av tak

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	PreZero Recycling AB
Ekonomisk förvaltning	NABO
El och elnät	Vattenfall Kundenservice AB
Fastighetsskötsel	Nordstaden Stockholm AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Hissar, serviceavtal	Kone AB
Snöskottning på taket	Jonasson & Wendel
Städning trapphusen	Ren standard i Stockholm
Teknisk förvaltning	CEMI AB
Trädgårdsskötsel	Sköna Trädgård AB
Besiktning av hissar	Kiwa
SBA	.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen äger marken som fastigheten står på. Föreningen arrenderar 24 parkeringsplatser av Solna Stad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har två lån fått läggas om, totalt på 21 674 000 kr. Från september 2022 till september 2024 så har de årliga räntekostnaderna ökat med nästa 1 000 000 kr. Detta för att de tidigare räntor legat väldigt lågt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året bytt fastighetsförvaltare från Nordstaden till CEMI. Det har inte gått 12 månader ännu men styrelsen har för avsikt att göra en utvärdering efter ett år. Föreningen har minskat frekvensen av städning under sommarmånaderna och tagit bort gräsklippning från tjänster som Sköna trädgård utför.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året gått från att vara 8 stycken i styrelsen till att vara enbart 3. Mycket oförutsägbart kan hända på kort tid och styrelsen vill påpeka vikten av att ha engagerade och ansvarstagande medlemmar i en förening.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 75 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	-	3 447 617	3 214 765	3 101
Resultat efter fin. poster	-548 828	-51 056	-190 872	-1 610
Soliditet (%)	54	54	54	56
Yttre fond	711 767	432 000	339 000	660
Taxeringsvärde	144 000 000	144 000 000	144 000 000	113 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	747	718	663	640
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,1	90,6	91,2	91,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 060	8 060	8 060	8 117
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 884	7 884	7 884	7 939
Sparande per kvm totalyta, kr	100	109	175	111
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	41	67	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	106	104	94	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	15	13	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	166	160	173	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,28	2,73	1,17	1,07
Räntekänslighet (%)	10,79	11,22	12,16	12,69

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst. Korallen klarar av sina löpande kostnader och har fortfarande en stabil kassa. En höjning av avgifterna kommer att behövas göra i början av 2025 för att ta höjd för de ökade räntekostnaderna föreningen haft sedan sommaren 2024 samt kommande höjningar av fjärrvärme- och elpriser.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	64 177 000	-	-	64 177 000
Upplåtelseavgifter	5 246 450	-	-	5 246 450
Fond, yttre underhåll	432 000	-	279 767	711 767
Balanserat resultat	-26 334 400	-51 056	-279 767	-26 665 222
Årets resultat	-51 056	51 056	-542 412	-542 412
Eget kapital	43 469 995	0	-542 412	42 927 583

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-26 665 222
Årets resultat	-542 412
Totalt	-27 207 634

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	432 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-432 000
Balanseras i ny räkning	-27 207 634
	-27 207 634

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 580 853	3 447 617
Övriga rörelseintäkter	3	8 751	60 629
Summa rörelseintäkter		3 589 604	3 508 246
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 267 229	-1 924 974
Övriga externa kostnader	9	-132 490	-101 691
Personalkostnader	10	-199 519	-164 616
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-373 173	-392 950
Summa rörelsekostnader		-2 972 411	-2 584 231
RÖRELSERESULTAT		617 193	924 016
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 372	2 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 170 394	-977 312
Summa finansiella poster		-1 166 021	-975 071
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-548 828	-51 056
ÅRETS RESULTAT		-548 828	-51 056

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	78 329 111	78 690 020
Maskiner och inventarier	13	100 732	112 996
Summa materiella anläggningstillgångar		78 429 843	78 803 016
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 429 843	78 803 016
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 494	14 665
Övriga fordringar	14	1 066 512	1 197 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	95 997	124 078
Summa kortfristiga fordringar		1 177 003	1 335 764
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 057	2 057
Summa kassa och bank		2 057	2 057
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 179 060	1 337 821
SUMMA TILLGÅNGAR		79 608 903	80 140 837

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 423 450	69 423 450
Fond för yttre underhåll		711 767	432 000
Summa bundet eget kapital		70 135 217	69 855 450
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 665 222	-26 334 400
Årets resultat		-542 412	-51 056
Summa fritt eget kapital		-27 207 634	-26 385 455
SUMMA EGET KAPITAL		42 927 583	43 469 995
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	14 500 000
Summa långfristiga skulder		0	14 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		35 674 000	21 174 000
Leverantörsskulder		191 146	221 386
Skatteskulder		173 826	85 806
Övriga kortfristiga skulder		60 252	17 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	582 097	671 734
Summa kortfristiga skulder		36 681 321	22 170 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 608 903	80 140 837

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	617 193	924 016
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	373 173	392 950
	990 366	1 316 966
Erhållen ränta	4 372	2 241
Erlagd ränta	-1 213 270	-768 847
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-218 531	550 359
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 012	49 559
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	59 770	-102 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-163 773	496 961
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-61 795
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-61 795
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-163 773	435 166
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 138 405	703 239
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	974 632	1 138 405

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Korallen 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 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 306 444	3 179 232
Hysesintäkter, bostäder	118 824	112 422
Hysesintäkter, lokaler	50 607	44 724
Hysesintäkter, p-platser	99 944	107 250
Övriga intäkter	5 034	3 989
Summa	3 580 853	3 447 617

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-4	2
Elprisstöd	0	54 127
Övriga intäkter	1 496	4 100
Övriga rörelseintäkter	7 259	2 400
Summa	8 751	60 629

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	82 082	122 233
Städning	68 987	76 551
Besiktning och service	109 379	27 257
Trädgårdsarbete	24 940	51 718
Snöskottning	6 250	6 250
Övrigt	0	24 166
Summa	291 637	308 175

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	15 879	60 935
Tvättstuga	12 197	15 339
Trapphus/port/entr	-5 486	5 486
Dörrar och lås/porttele	24 602	10 276
VA	2 981	6 613
Värme	0	30 661
Ventilation	17 607	77 622
El	9 247	0
Hissar	128 588	105 982
Tak	2 981	1 063
Försäkringsärende/vattenskada	0	18 311
Summa	208 596	332 288

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	30 160
Värme	50 799	11 747
Ventilation	487 810	0
Hissar	90 001	0
Tak	0	110 326
Summa	628 610	152 233

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	171 831	185 102
Uppvärmning	480 564	468 772
Vatten	97 485	70 067
Sophämtning	97 207	116 620
Summa	847 087	840 561

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	85 994	78 182
Tomträttsavgälder	64 996	64 996
Kabel-TV	52 288	49 764
Arvode teknisk förvaltning	0	12 969
Fastighetsskatt	88 020	85 806
Summa	291 298	291 717

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	10 880	0
Övriga förvaltningskostnader	47 876	29 807
Revisionsarvoden	8 125	8 125
Ekonomisk förvaltning	65 609	63 759
Summa	132 490	101 691

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	151 847	131 594
Sociala avgifter	46 734	32 084
Övriga personalkostnader	938	938
Summa	199 519	164 616

151 847 kr (114 600 hör till 2024 resten till 2023). 2025 kommer att enbart innehålla 2025s arvode

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 170 050	973 652
Övriga räntekostnader	344	3 660
Summa	1 170 394	977 312

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	84 918 574	84 918 574
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84 918 574	84 918 574
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 228 554	-5 842 718
Årets avskrivning	-360 909	-385 836
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 589 463	-6 228 554
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 329 111	78 690 020
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 810 931</i>	<i>31 810 931</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark	86 000 000	86 000 000
Summa	144 000 000	144 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	168 265	106 470
Inköp	0	61 795
Utgående anskaffningsvärde	168 265	168 265
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-55 269	-48 155
Avskrivningar	-12 264	-7 114
Utgående avskrivning	-67 533	-55 269
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	100 732	112 996

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	89 678	58 715
Nabo Klientmedelskonto	731 166	786 523
Borgo	241 409	349 825
Summa	1 062 253	1 195 063

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 561	27 186
Fastighetsskötsel	13 832	36 535
Försäkringspremier	22 003	19 997
Kabel-TV	13 136	13 072
Tomträtt	0	16 249
Förvaltning	11 465	11 039
Summa	95 997	124 078

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-10-16	2,79 %	7 174 000	7 174 000
Swedbank	2024-03-25	1,29 %		6 000 000
Nordea Hypotek	2025-09-17	4,01 %	14 500 000	14 500 000
Nordea Hypotek	2025-08-18	3,18 %	8 000 000	8 000 000
Nordea Hypotek	2025-03-25	4,46 %	6 000 000	
Summa			35 674 000	35 674 000
Varav kortfristig del			35 674 000	21 174 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 674 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	17 570	17 808
Uppvärmning	61 110	68 518
Utgiftsräntor	197 316	240 192
Löner	0	32 748
Sociala avgifter	0	5 014
Förutbetalda avgifter/hyror	297 601	298 954
Beräknat revisionsarvode	8 500	8 500
Summa	582 097	671 734

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	36 174 000	36 174 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har ännu inte räknat på avgiftshöjning för nya året men det kommer att göras under första delen av år 2025. Föreningen har under 2024 drabbats av en kostsam skadegörelse av hissarna. Föreningen betalade således enbart självrisk på 28 600 kr.

Underskrifter

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

Solna

Agneta Elmegård
Ordförande Ordförande från och med 27 januari 2025, innan
dess vice ordförande

Erland Andersson
Vice ordförande från och med 18 februari 2025

Helena Hedlund
Kassör

Kjell Sundin
Styrelseledamot från och med 18 februari 2025

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

Rävisor AB
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 14:46

SENT BY OWNER:

Cecilia Hermanson • 10.04.2025 14:36

DOCUMENT ID:

ryEDiVH0yx

ENVELOPE ID:

SyxXDs4r0kl-ryEDiVH0yx

DOCUMENT NAME:

Brf Korallen, 716420-2546 - årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELENA HEDLUND helena.hedlund@korallen1.se	 Signed Authenticated	10.04.2025 16:16 10.04.2025 16:15	eID Low	Swedish BankID IP: 62.84.202.218
2. KJELL ARNE SUNDIN kjell.sundin@yahoo.se	 Signed Authenticated	10.04.2025 16:44 10.04.2025 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.90.94
3. AGNETA ELMEGÅRD agneta.elmegard@aftonbladet.se	 Signed Authenticated	10.04.2025 16:48 10.04.2025 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.46.162
4. Bror Lennart Erland Andersson erlandandersson123@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2025 17:15 10.04.2025 17:11	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.166.250
5. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	14.04.2025 14:46 14.04.2025 11:03	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.182.133

* 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
716420-2546**

Rapport om årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 12:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.03.2025 00:52

DOCUMENT ID:

rkcACf03ye

ENVELOPE ID:

ByKC0GC21x-rkcACf03ye

DOCUMENT NAME:

rb Korallen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman	 Signed	25.03.2025 12:08	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	25.03.2025 12:08	Low	IP: 83.227.18.88

* 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