

Årsredovisning 2023

Brf Korallen

716420-2546



Välkommen till årsredovisningen för Brf Korallen

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

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

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
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 försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial via Bolander & CO AB. Bostadsrättsinnehavare måste själva skaffa bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring..

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

Beatrice Rindevall	Ordförande
Agneta Elmegård	Vice Ordförande
Ingrida Larsson	Suppleant - tillkom under året
Ivana Boban Jagodic	Suppleant - tillkom under året
Malte Sandelin	Styrelseledamot - avgick under året
Anna-Ulla Kristina Pettersson	Styrelseledamot
Helena Hedlund	Styrelseledamot
Ola Hillborg	Styrelseledamot
Sabine Maria Kalle	Suppleant

Valberedning

Malte Sandelin och Martin Garmelius

Firmateckning

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

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-------------|---|---|
| 2023 | ● | Byte av tvättmaskin
Prospektering av fläktrum avslutas |
| 2022 | ● | Besiktning av lekplats
Byte av tvättmaskin
Reparering av takläcka
Prospektering av fläktrum |
| 2021 | ● | Inspektion av tak
Färdigställande av stambyte
OVK efter stambyte
Ny sand till sandlådan
Besiktning av lekplats
Nya luckor källargången
Nya staket innergården |
| 2020 | ● | Stambyte
Radonmätning
Besiktning av lekplats |
| 2019 | ● | Byte av låssystem
Genomgång av diskmaskiner samt efterkontroll
OVK
Färdigställande av ett antal vattenskador |
| 2018 | ● | Nytt bastuaggregat |
| 2017 | ● | Tilläggsisolering vinden
Byte av radiatorventiler |
| 2016 | ● | Renovering av hyresrätt |
| 2015 | ● | OVK
Fönsterbyte |
| 2012 | ● | Ny lekplats innergård |

Planerade underhåll

- | | | |
|-------------|---|-----------------------------------|
| 2024 | ● | Påbörja projekt omläggning av tak |
|-------------|---|-----------------------------------|

2024 ● Ny avfallssortering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
Snöskottning på taket	Jonasson & Wendel
Teknisk förvaltning	Nordstaden Stockholm AB
Trädgårdsskötsel	Sköna Trädgård AB
Fastighetsskötsel	Nordstaden Stockholm AB
Städning trapphusen	Ren standard i Stockholm
Hissar, serviceavtal	Kone AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
SBA	Cupola genom Nordstaden
El och elnät	Vattenfall Kundservice AB
Avfallshantering	PreZero Recycling AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen arrenderar 24 parkeringsplatser av Solna Stad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån om 8 000 000 SEK behövde läggas om i augusti. 1 år rörlig ränta valdes.

Avgiften höjdes med 8% januari 2023

Projektering Fläktsystem har avstannats då det framkommit att fläktsystemet med större omvårdnad kommer kunna klara sig ett antal år till. Arbetsmiljö kring att ta sig till och från våra fläktrum är ett problem men det finns gott om entreprenörer som fortfarande åtar sig uppdrag i äldre hus med detta utförande.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 7%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 448	3 215	3 101	2 955
Resultat efter fin. poster	-51	-191	-1 610	-19 054
Soliditet (%)	54	54	56	52
Yttre fond	432	339	660	3 132
Taxeringsvärde	144 000	144 000	113 000	113 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	718	663	640	609
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,6	91,2	91,2	91,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 060	8 060	8 117	8 060
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 884	7 884	7 939	7 884
Sparande per kvm totalyta, kr	109	175	111	135
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	67	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	104	94	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	15	13	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	160	173	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,73	1,17	1,07	0,95
Räntekänslighet (%)	11,22	12,16	12,69	13,23

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

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst, det är väldigt vanligt att en bostadsrättsförening går med eller mindre break-even. Korallen klarar av sina löpande kostnader och har i nuläget en stabil kassa. Korallen har höjt sina avgifter i takt med ökade kostnader, bland annat höjda räntekostnaderna. Vilket även bör ske framöver då föreningen står inför en kommande takrening och omförhandling av lån som idag ligger på väldigt låg ränta. Styrelsen har även intention att se över flera stora avtal under de kommande åren för att försöka få ner föreningen kostnader. I skrivandes stund har styrelsen just skrivit på för en ny fastighetsförvaltare efter en stor omförhandling. Vilket bör leda till minskade kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	64 177	-	-	64 177
Upplåtelseavgifter	5 246	-	-	5 246
Fond, yttre underhåll	339	-	93	432
Balanserat resultat	-26 051	-191	-93	-26 334
Årets resultat	-191	191	-51	-51
Eget kapital	43 521	0	-51	43 470

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-26 334
Årets resultat	-51
Totalt	-26 385

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	432
Att från yttre fond i anspråk ta	-152
Balanseras i ny räkning	-26 665
	-26 385

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	3 448	3 215
Övriga rörelseintäkter	3	61	3
Summa rörelseintäkter		3 508	3 218
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 925	-2 356
Övriga externa kostnader	9	-102	-120
Personalkostnader	10	-165	-121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-393	-393
Summa rörelsekostnader		-2 584	-2 990
RÖRELSERESULTAT		924	228
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-977	-419
Summa finansiella poster		-975	-419
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-51	-191
ÅRETS RESULTAT		-51	-191

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	78 690	79 076
Maskiner och inventarier	13	113	58
Summa materiella anläggningstillgångar		78 803	79 134
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 803	79 134
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15	27
Övriga fordringar	14	61	92
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	124	130
Summa kortfristiga fordringar		199	249
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 138	703
Summa kassa och bank		1 138	703
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 338	952
SUMMA TILLGÅNGAR		80 141	80 086

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 423	69 423
Fond för yttre underhåll		432	339
Summa bundet eget kapital		69 855	69 762
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 334	-26 051
Årets resultat		-51	-191
Summa fritt eget kapital		-26 385	-26 241
SUMMA EGET KAPITAL		43 470	43 521
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	14 500	27 674
Summa långfristiga skulder		14 500	27 674
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 174	8 000
Leverantörsskulder		221	261
Skatteskulder		86	159
Övriga kortfristiga skulder		18	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	672	471
Summa kortfristiga skulder		22 171	8 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 141	80 086

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	924	228
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	393	393
	1 317	621
Erhållen ränta	2	0
Erlagd ränta	-769	-487
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	550	135
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	50	-134
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-103	215
Kassaflöde från den löpande verksamheten	497	216
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-62	-61
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62	-61
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-250
ÅRETS KASSAFLÖDE	435	-95
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	703	799
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 138	703

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 1 589 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	3 179	2 934
Hysesintäkter, bostäder	112	110
Hysesintäkter, p-platser	107	108
Hysesintäkter, lokaler	45	47
Övriga intäkter	4	16
Summa	3 448	3 215

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	-0
Elprisstöd	54	0
Övriga intäkter	4	0
Övriga rörelseintäkter	2	3
Summa	61	3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	122	180
Städning	77	72
Besiktning och service	27	36
Trädgårdsarbete	52	52
Snöskottning	6	6
Övrigt	24	0
Summa	308	347

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	61	91
Tvättstuga	15	7
Trapphus/port/entr	5	0
Dörrar och lås/porttele	10	7
VA	7	2
Värme	31	0
Ventilation	78	24
Hissar	106	85
Tak	1	10
Gård/markytor	0	1
Försäkringsärende/vattenskada	18	0
Summa	332	227

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	30	442
Trapphus/port/entré	0	5
Värme	12	0
Ventilation	0	30
Tak	110	0
Staket/grind/terrass	0	111
Summa	152	587

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	185	303
Uppvärmning	469	423
Vatten	70	57
Sophämtning	117	89
Summa	841	873

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	78	72
Arrendeavgift	65	72
Kabel-TV	50	45
Övrigt	13	50
Fastighetsskatt	86	82
Summa	292	322

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	7
Övriga förvaltningskostnader	30	43
Revisionsarvoden	8	8
Ekonomisk förvaltning	64	62
Summa	102	120

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	132	95
Sociala avgifter	32	25
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	165	121

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	974	419
Övriga räntekostnader	4	0
Summa	977	419

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	84 919	84 919
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84 919	84 919
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 843	-5 457
Årets avskrivning	-386	-386
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 229	-5 843
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 690	79 076
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 811</i>	<i>31 811</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 000	58 000
Taxeringsvärde mark	86 000	86 000
Summa	144 000	144 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	106	46
Inköp	62	61
Utgående anskaffningsvärde	168	106
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-48	-46
Avskrivningar	-7	-3
Utgående avskrivning	-55	-48
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	113	58

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	59	89
Utläggsskulder	0	0
Övriga fordringar	0	2
Avräkningskonto, eko. förvaltning	2	0
Summa	61	92

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	27
Fastighetsskötsel	37	20
Försäkringspremier	20	18
Kabel-TV	13	12
Räntor	0	25
Tomträtt	16	16
Förvaltning	11	11
Summa	124	130

NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-10-16	1,05 %	7 174	7 174
Swedbank	2024-03-25	1,29 %	6 000	6 000
Nordea Hypotek	2023-08-16	0,77 %		8 000
Nordea Hypotek	2025-09-17	4,01 %	14 500	14 500
Nordea Hypotek	2024-08-16	4,53 %	8 000	
Summa			35 674	35 674
Varav kortfristig del			21 174	8 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 674 tkr.

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**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-0
El	18	42
Uppvärmning	69	64
Utgiftsräntor	240	32
Löner	33	33
Sociala avgifter	5	5
Förutbetalda avgifter/hyror	299	287
Beräknat revisionsarvode	9	9
Summa	672	471

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 174	36 174

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjdes avgiften med 4% i januari 2024. Styrelsen har påbörjat en upphandling angående tekniskförvaltning/ fastighetsförvaltning. Ett lån om 6 000 000 SEK. 1.29 % fast ränta löper ut sista mars 2024. Omförhandling av detta lån har påbörjats. Ytterligare 2 lån löper ut under 2024.

Underskrifter

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

Solna

Agneta Elmegård
Vice Ordförande

Anna-Ulla Kristina Pettersson
Styrelseledamot

Beatrice Rindevall
Ordförande

Helena Hedlund
Styrelseledamot

Ola Hillborg
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
David Oskar Petter Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2024 09:25

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius • 11.04.2024 09:43

DOCUMENT ID:

SJAK4GSxC

ENVELOPE ID:

SJpKVfreC-SJAK4GSxC

DOCUMENT NAME:

Brf Korallen, 716420-2546 - Årsredovisning 2023.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELENA HEDLUND helena.hedlund@korallen1.se	 Signed Authenticated	11.04.2024 10:14 11.04.2024 10:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/03/10) IP: 62.84.202.218
2. OLA HILLBORG ola.hillborg@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2024 10:36 11.04.2024 10:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/01/02) IP: 90.129.219.94
3. ANNA-ULLA KRISTINA PETTERSSON ullas_fotterapi@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2024 10:44 11.04.2024 10:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/06/30) IP: 92.34.5.103
4. AGNETA ELMEGÅRD agneta.elmegard@korallen1.se	 Signed Authenticated	11.04.2024 12:20 11.04.2024 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/06) IP: 83.248.26.101
5. BEATRICE RINDEVALL beatricerindevall@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2024 19:19 14.04.2024 19:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/11) IP: 92.34.4.118
6. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	 Signed Authenticated	15.04.2024 09:25 15.04.2024 09:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

* 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 2023.

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 2023-12-31 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 2023.

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.

Stockholm

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2024 09:26

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius • 11.04.2024 09:43

DOCUMENT ID:

BkWctNGBIA

ENVELOPE ID:

SyeTYEMSx0-BkWctNGBIA

DOCUMENT NAME:

rb Korallen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman	 Signed	15.04.2024 09:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04)
info@ravisor.se	Authenticated	15.04.2024 09:25	Low	IP: 83.227.16.49

* 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