

Årsredovisning 2023

Brf Kronolotsen 1

769612-9449



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kronolotsen 1

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
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. 18

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-08-25.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Kronolotsen 1 på adressen Sundskajen 4A i Limhamn. Föreningen har 6 hyreslägenheter och 110 bostadsrätter om totalt 10 148 kvm och 4 lokaler om 256 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

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

Styrelsens sammansättning

Harriet Marie-Louise Blixt	Ordförande
Aron Dahl	Styrelseledamot
Håkan Stanley	Styrelseledamot
Julian Ignacio Araneta	Styrelseledamot
Nathalie Kahrle Atterlord	Styrelseledamot
Paul Stefan Maltin	Suppleant
Sven Christer Palmkvist	Styrelseledamot

Valberedning

Annika Wennerström och Isis Flote

Firmateckning

Firman tecknas två i förening

Revisorer

Peter Cederblad Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-05. Ändring stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-23. Ombildning av hyreslokaler till bostadsrättslägenheter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Utbyte belysning i garage till LED-belysning
Byte DriftUnderCentraler(DUC) , dvs datorer som styr värme och ventilation
Byte av kanalfäktar i lägenheter på vån 5
Nytt tätskikt på 3 tak pga inläckage
Förstärkning glasvägg i 8A:s trapphus
Påbörjat fogning av fasad pga inläckage
- 2020** ● Individuell värmemätning
Ny kameraövervakning i garage och miljörum
Underhållsplan - genomgång och uppdatering
- 2019** ● Energideklaration
Radonmätning

Planerade underhåll

- 2027** ● Utbyte av termostatventiler
- 2026** ● Div. elektronik byts - Dörrar, taggläsare, porttele mm.
- 2025-2028** ● Renovering av hissar
- 2025** ● Byte av skärmplank
Utökning av laddplatser
- 2024** ● Fortsatt arbete med fogning av läckande fasader
Målning av balkonggolv
Byte av torktumlare och torkskåp
Åtgärder energimätning
OVK samt rensning av ventilation

Avtal med leverantörer

Juridisk konsult och utbildning	Bostadsrätterna
Teknisk förvaltning	Bredablick
Sopsugar	Envac
Fjärrvärme	E.ON
Fastighetsförsäkring	Folksam via Söderberg & Partner
Trappstädning	Fridhems Städ
Brandskydd	FSB
Bankärenden	Handelsbanken
Energiförvaltning	HSB energi
Energimätning	IMD Techem
Hisservice	Kone

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Värme- och vent-anläggning	Siemens
Kollektivt bredband	Telia
Elenergi	Öresundskraft

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kronolotsens Gemensamhetsanläggning AB, KGAB, med en andel på 60%.

Samfälligheten förvaltar KGAB förvaltas av Nabo ekonomisk förvaltning t.o.m. 2023-12-31..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har ett omfattande underhållsbehov. Detta tillsammans med övriga kostnader hanterar styrelsen så kostnadseffektivt som möjligt. På grund av ökande räntekostnader höjdes årsavgiften med 15% från den 1 januari.

Förändringar i avtal

Nabo ekonomisk förvaltning har sagts upp från 2023-12-31. Ny avtalspartner är HSB ekonomisk förvaltning från 2024-01-01

Siemens serviceavtal har sagts upp under 2023 och har ersatts av HSB energiförvaltning.

Övriga uppgifter

STYRELSENS INFORMATIONSPOLICY

Styrelsen har en policy för information/kommunikation där grunden är att all medlemsinformation som ska delges våra medlemmar ska:

1. Bestå av samma information till alla
2. Delas samtidigt till alla medlemmar

Informationskanalerna är:

1. Anslag på anslagstavlorna vid postfacken (information som berör alla som av olika anledningar vistas i fastigheten)
2. Hemsidan (information som berör boende, samt viss information som kan vara intressant för externa besökare på hemsidan t.ex. mäklare)
3. Expeditionstider i styrelserummet, Sundskajen 4A, 30 min före varje styrelsemöte dit medlemmar kan komma med frågor, idéer och synpunkter. Formuläret på vår hemsida www.brfkronolotsen.se bör alltid användas för frågor mm.

Utöver dessa kanaler hålls normalt en årlig information i samband med ordinarie föreningsstämma samt extra informationsmöte om och när styrelsen bedömer att det finns särskilt behov.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 166 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 164 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 874 036	10 646 584	10 853 921	10 698 078
Resultat efter fin. poster	-1 480 690	732 443	334 416	364 984
Soliditet (%)	62	62	61	60
Yttre fond	4 359 719	3 838 576	3 237 154	3 237 154
Taxeringsvärde	337 952 000	337 952 000	283 875 000	283 875 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	953	828	826	810
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,5	77,7	75,8	75,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 606	12 752	12 934	13 069
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 333	11 465	11 629	11 750
Sparande per kvm totalyta, kr	235	301	239	264
Elkostnad per kvm totalyta, kr	85	98	100	95
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	32	26	24	18
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	25	24	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	149	149	148	138
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,69	0,73	0,97	1,22
Räntekänslighet (%)	13,22	15,40	15,66	16,12

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 el, vatten och värme tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Årets förlust har uppstått genom kostnader för större renovering av inläckage på tak och fasader än väntat. Föreningen har i underhållsplanen framledes planerat för fortsatt extra underhåll och anpassat avgiftsökningar efter detta.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	205 207 750	-	1 392 000	206 599 750
Upplåtelseavgifter	7 365 250	-	843 000	8 208 250
Fond, yttre underhåll	3 838 576	-	521 143	4 359 719
Balanserat resultat	-8 809 887	732 443	-521 143	-8 598 586
Årets resultat	732 443	-732 443	-1 480 690	-1 480 690
Eget kapital	208 334 133	0	754 310	209 088 443

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 598 586
Årets resultat	-1 480 690
Totalt	-10 079 276

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 137 931
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 927 945
Balanseras i ny räkning	-11 289 262
	-10 079 276

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	11 874 036	10 646 584
Övriga rörelseintäkter	3	608 396	30 857
Summa rörelseintäkter		12 482 432	10 677 441
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 774 544	-6 260 736
Övriga externa kostnader	9	-634 146	-443 409
Personalkostnader	10	-227 692	-191 150
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 168 518	-2 131 977
Summa rörelsekostnader		-10 804 901	-9 027 273
RÖRELSERESULTAT		1 677 531	1 650 168
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		258 102	26 681
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 416 323	-944 406
Summa finansiella poster		-3 158 221	-917 725
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 480 690	732 443
ÅRETS RESULTAT		-1 480 690	732 443

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	230 398 408	231 946 168
Markanläggningar	13	93 790 635	94 294 431
Maskiner och inventarier	14	806 585	403 547
Summa materiella anläggningstillgångar		324 995 628	326 644 146
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		325 045 628	326 694 146
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 114	107 588
Övriga fordringar	16	1 596 058	5 433 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 118 390	1 098 492
Summa kortfristiga fordringar		2 728 562	6 639 559
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 614 397	4 680 589
Summa kassa och bank		9 614 397	4 680 589
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 342 959	11 320 148
SUMMA TILLGÅNGAR		337 388 587	338 014 295

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 808 000	212 573 000
Fond för yttre underhåll		4 359 719	3 838 576
Summa bundet eget kapital		219 167 719	216 411 576
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 598 586	-8 809 887
Årets resultat		-1 480 690	732 443
Summa fritt eget kapital		-10 079 276	-8 077 443
SUMMA EGET KAPITAL		209 088 443	208 334 133
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	92 633 333	35 500 000
Övriga långfristiga skulder		129 613	129 613
Summa långfristiga skulder		92 762 946	35 629 613
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		33 575 000	92 170 833
Leverantörsskulder		302 073	393 105
Skatteskulder		33 933	29 257
Övriga kortfristiga skulder		17 421	91 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 608 771	1 365 939
Summa kortfristiga skulder		35 537 198	94 050 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		337 388 587	338 014 295

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 677 531	1 650 168
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 168 518	2 131 977
	3 846 050	3 782 145
Erhållen ränta	258 102	26 681
Erlagd ränta	-3 384 775	-937 942
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	719 377	2 870 884
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 313	2 478 128
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	50 934	-160 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten	777 624	5 188 491
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-520 000	-221 093
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-520 000	-221 093
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 235 000	0
Upptagna lån	175 000	0
Amortering av lån	-1 637 500	-1 825 000
Depositioner	0	-17 638
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	772 500	-1 842 638
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 030 124	3 124 760
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 113 931	6 989 171
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 144 055	10 113 931

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kronolotsen 1 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, el, 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	0,51 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Markanläggningar	0,51 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	8 325 261	7 204 928
Hysesintäkter, bostäder	799 560	858 042
Hysesintäkter, lokaler	384 948	412 992
Hysesintäkter, p-platser	1 074 200	1 036 800
Övriga intäkter	71 332	48 592
Kabel-TV/Bredband	318 721	320 277
Intäktsreduktion	-3 120	-3 120
Vatten	100 072	92 899
El	392 936	339 541
Värme	410 126	335 633
Summa	11 874 036	10 646 584

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	5	-43
Elprisstöd	580 760	0
Övriga intäkter	225	0
Försäkringsersättning	0	29 933
Ersättning överskott av el - BRF del efter elavgif	0	966
Övriga rörelseintäkter	27 406	0
Summa	608 396	30 857

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	7 786	116 091
Fastskötsel/städ tjänster	165 926	160 897
Besiktning och service	274 794	352 630
Övrigt	165 742	95 928
Snöskottning	66 281	9 807
Summa	680 529	735 352

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	7 975	77 395
Försäkringsskador	22 288	40 539
Bostäder	61 764	38 922
Bostäder VVS	10 654	14 912
Tvättstuga	0	4 874
Trapphus/port/entr	23 176	43 495
Källarutrymmen	9 703	0
Soprum/miljöanläggning	30 683	39 475
Dörrar och lås/porttele	132 107	58 464
Övernattn./gästlägenhet	144	0
VA	25 050	0
Ventilation	59 861	17 675
El	8 017	8 829
Hissar	41 359	18 750
Tak	0	47 057
Fönster	59 563	56 250
Gård/markytor	0	998
Garage och p-platser	8 303	8 400
Försäkringsärende/vattenskada	47 547	128 938
Summa	548 193	604 973

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	215 188
Trapphus/port/entré	270 538	0
VA	0	123 619
Värme	0	120 625
Hissar	110 000	0
Tak	1 331 783	8 531
Fönster	0	24 750
Garage och p-platser	215 624	0
Summa	1 927 945	492 713

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elavgifter	0	6 000
Fastighetsel	943 020	1 090 023
Uppvärmning	364 438	288 645
Vatten	353 113	278 302
Sophämtning	129 726	120 364
Summa	1 790 297	1 783 334

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	153 270	137 285
Övrigt	193 852	217 081
Tomträttsavgälder	1 620 396	1 620 396
Bredband/Kabeltv	339 756	380 840
Samfällighet	229 500	0
Fastighetsskatt	290 806	288 762
Summa	2 827 580	2 644 364

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	14 451	20 779
Programvaror	5 458	30 252
Övriga förvaltningskostnader	199 249	249 878
Juridiska kostnader	14 906	0
Revisionsarvoden	81 397	-36 688
Ekonomisk förvaltning	176 248	170 000
Konsultkostnader	142 437	9 188
Summa	634 146	443 409

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	188 750	164 000
Övriga arvoden	0	5 000
Sociala avgifter	38 942	22 150
Summa	227 692	191 150

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 416 270	944 406
Övriga räntekostnader	53	0
Summa	3 416 323	944 406

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	245 876 901	245 876 901
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	245 876 901	245 876 901
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 930 733	-12 382 973
Årets avskrivning	-1 547 760	-1 547 760
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 478 493	-13 930 733
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	230 398 408	231 946 168
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	237 400 000	237 400 000
Taxeringsvärde mark	100 552 000	100 552 000
Summa	337 952 000	337 952 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	99 172 470	99 172 470
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 172 470	99 172 470
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 878 039	-4 374 243
Årets avskrivning	-503 796	-503 796
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 381 835	-4 878 039
Utgående restvärde enligt plan	93 790 635	94 294 431

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 394 488	1 173 395
Inköp	520 000	221 093
Utgående anskaffningsvärde	1 914 488	1 394 488
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-990 940	-910 519
Avskrivningar	-116 962	-80 421
Utgående avskrivning	-1 107 902	-990 940
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	806 585	403 547

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	66 400	137
Nabo Klientmedelskonto	1 517 591	4 381 173
Borgo	12 067	1 052 169
Summa	1 596 058	5 433 479

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	254 782	196 542
Försäkringspremier	53 410	46 446
Tomträtt	810 198	810 198
Förvaltning	0	45 306
Summa	1 118 390	1 098 492

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2023-06-05	3,05 %		20 937 500
Stadshypotek	2023-03-01	0,51 %		25 225 000
Stadshypotek	2026-03-01	4,41 %	17 683 333	17 683 333
Stadshypotek	2024-12-01	0,68 %	12 350 000	12 450 000
Stadshypotek	2025-06-01	0,77 %	23 250 000	23 250 000
Stadshypotek	2023-06-01	0,53 %		28 125 000
Stadshypotek	2024-06-05	4,68 %	20 625 000	
Stadshypotek	2027-03-01	4,32 %	24 825 000	
Stadshypotek	2028-06-01	3,98 %	27 475 000	
Summa			126 208 333	127 670 833
Varav kortfristig del			33 575 000	92 170 833

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 119 083 333 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	240 266	190 070
El	103 638	133 237
Uppvärmning	70 995	63 570
Utgiftsräntor	77 593	46 045
Vatten	32 118	0
Sociala avgifter	57 734	53 100
Förutbetalda avgifter/hyror	998 427	905 917
Beräknat revisionsarvode	28 000	-26 000
Summa	1 608 771	1 365 939

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	158 084 000	158 084 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens räntekostnader fortsätter att öka efterhand som lånen skrivs om. Årsavgiften höjs med 6% från den 1 april 2024.

Underskrifter

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

Malmö

Aron Dahl
Styrelseledamot

Harriet Marie-Louise Blixt
Ordförande

Håkan Stanley
Styrelseledamot

Julian Ignacio Araneta
Styrelseledamot

Nathalie Kahrle Atterlord
Styrelseledamot

Sven Christer Palmkvist
Styrelseledamot

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

KPMG
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.05.2024 13:50

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius • 29.04.2024 13:53

DOCUMENT ID:
Hy7AI5ZaW0

ENVELOPE ID:
r1-CI9bab0-Hy7AI5ZaW0

DOCUMENT NAME:
Brf Kronolotsen 1, 769612-9449 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Harriet Marie-Louise Blixt harriet@brfkronolotsen.se	Signed Authenticated	29.04.2024 17:15 29.04.2024 17:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/02/16) IP: 81.224.131.5
2. HÅKAN STANLEY hakan@brfkronolotsen.se	Signed Authenticated	30.04.2024 10:56 29.04.2024 14:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/11/28) IP: 78.72.48.104
3. Sven Christer Palmkvist christer@brfkronolotsen.se	Signed Authenticated	30.04.2024 13:47 30.04.2024 13:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/05/12) IP: 90.226.193.100
4. Julian Ignacio Araneta julian@brfkronolotsen.se	Signed Authenticated	30.04.2024 16:10 30.04.2024 16:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/07/25) IP: 90.230.131.66
5. HANS ARON GUSTAV DAHL aron@brfkronolotsen.se	Signed Authenticated	01.05.2024 20:43 01.05.2024 20:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/12/07) IP: 90.230.102.148
6. NATHALIE KAHRLE ATTERLORD nathalie@brfkronolotsen.se	Signed Authenticated	01.05.2024 21:08 01.05.2024 21:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/10/17) IP: 217.210.143.138
7. PETER CEDERBLAD peter.cederblad@kpmg.se	Signed Authenticated	13.05.2024 13:50 13.05.2024 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/01) 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