

Årsredovisning 2024

Brf Korpen

769603-4565



Välkommen till årsredovisningen för Brf Korpen

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. 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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-26 och nuvarande stadgar registrerades 2023-04-24 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
Koppartråden 7	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2001

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 111 bostadsrätter om totalt 5 785 kvm och 9 lokaler om 166 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jana Pesicova	Ordförande
Elisa Mata Martin	Styrelseledamot
Oliver Jonasson	Suppleant
Björn Anders Dennis Roberton	Styrelseledamot
Caroline Lindroth Henriksson	Styrelseledamot
Felicia Boman Wiberg	Styrelseledamot
Monika Centala	Styrelseledamot

Valberedning

Stina Jonsved

Maria Glassbrook

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Torbjörn Larsson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Planerade underhåll

- 2025** ● byte av källardörr
● bättring på putsen av källarväggar och källargrund i vissa fastigheter

Avtal med leverantörer

ekonomisk förvaltning	Nabo
vattenleverans & avfallshantering	Stockholms Vatten och Avfall
el	Ellevio
fjärrvärme	Stockholm Exergi
fastighetskötsel	HSB
trädgårdskötsel	HSB Utemiljö
snöskottning	AM Samarbetspartner AB
trappstädning	HSB

Övrig verksamhetsinformation

I början av 2024 nådde föreningen en förlikning i den tvist som pågått sedan 2019. Trots överenskommelsen har motparten underlåtit att fullgöra betalningen av hela skadeståndet. Föreningen har därför, genom anlitad advokatbyrå, ansökt om verkställighet hos Kronofogdemyndigheten för det återstående beloppet om 300 000 kronor.

Två gårdsdagar har anordnats under året, med syfte att stärka gemenskapen och trivseln i föreningen.

Vi har tyvärr behövt fälla den sista almen på gården. Den var sjuk och riskerade att falla och skada husen runt omkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två gårdsdagar har anordnats under året, med syfte att stärka gemenskapen och trivseln i föreningen.

Vi har tyvärr behövt fälla den sista almen på gården. Den var sjuk och riskerade att falla och skada husen runt omkring.

Ekonomi

I början av 2024 nådde föreningen en förlikning i den tvist som pågått sedan 2019. Trots överenskommelsen har motparten underlåtit att fullgöra betalningen av hela skadeståndet. Föreningen har därför, genom anlitad advokatbyrå, ansökt om verkställighet hos Kronofogdemyndigheten för det återstående beloppet om 300 000 kronor.

Förändring av lånevillkor på flera av föreningens lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-10-01 med 2%.

Förändringar i avtal

tecknade avtal:

Nabo - ekonomisk förvaltning fr.o.m. 01/01 2024

Telenor - gruppavtal för bredband via fiber inkl. ett digitalt TV- baspaket

uppsagda/omförhandlade avtal:

HSB Utemiljö - uppsägning av både kontrakt och tilläggskontrakt markskötsel

Övriga uppgifter

Återkommande besiktningar under 2024:

I slutet av året gjordes obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i samtliga byggnader av Hemkomfort Svenska Hem & Miljö AB.

Energideklaration utfördes av Radea, föreningen har förbättrat sin energiklass från F till E sedan den förra deklARATIONEN.

Följande underhållsarbeten genomfördes under året:

Söderkyl AB utförde årlig service av tvättstugan.

Rörkåren rensade brunnar och uppsamlare.

KTC bytte DUC-enheten (programmerbart styr- och övervakningssystem för värme) i undercentralen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 151 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 154 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 461 264	5 457 940	4 760 097
Resultat efter fin. poster	-1 042 559	-7 285 852	-
Soliditet (%)	51	52	57
Yttre fond	-	4 808 308	4 161 094
Taxeringsvärde	232 799 000	232 799 000	232 799 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	917	930	809
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 162	9 380	8 347
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 692	8 540	7 600
Sparande per kvm totalyta, kr	-39	160	149
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	230	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	90	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	338	265	231
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,78	2,57	
Räntekänslighet (%)	10	10	10

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

Upplysning om ekonomiska åtgärder

Årets resultat uppvisar ett underskott på -233 771 kr, vilket överstiger summan av föreningens avskrivningar och underhåll. Detta innebär att föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden har minskat med motsvarande belopp. Underskottet beror främst på ökade kostnader från leverantörer samt högre räntekostnader på föreningens lån. Dessa faktorer har påverkat föreningens ekonomiska resultat negativt och kräver åtgärder för att säkerställa långsiktig finansiell stabilitet. För att möta de ökade kostnaderna och stärka föreningens ekonomi har styrelsen beslutat att vidta följande åtgärder:

- Översyn av avgiftsnivåer: Styrelsen analyserar behovet av eventuella justeringar av månadsavgifterna för att säkerställa att föreningens intäkter täcker de löpande kostnaderna.
- Kostnadseffektivisering: En genomgång av föreningens utgifter genomförs för att identifiera besparingsmöjligheter och effektivisera driften.
- Ränteoptimering: Styrelsen utvärderar möjligheter att förbättra föreningens lånevillkor, exempelvis genom omförhandling av räntor eller andra finansieringslösningar.
- Långsiktig ekonomisk planering: Underhållsplanen uppdateras och justeras för att säkerställa att framtida investeringar kan genomföras på ett ekonomiskt hållbart sätt.

Styrelsen följer den ekonomiska utvecklingen noggrant och är beredd att vidta ytterligare åtgärder vid behov för att trygga föreningens framtida ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	35 269 502	-	-	35 269 502
Upplåtelseavgifter	36 250 215	-	-	36 250 215
Fond, yttre underhåll	4 808 308	-	-4 808 308	0
Balanserat resultat	-12 353 700	-7 285 852	4 808 308	-14 831 245
Årets resultat	-7 285 852	7 285 852	-1 042 559	-1 042 559
Eget kapital	56 688 472	0	-1 042 559	55 645 914

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 831 245
Årets resultat	-1 042 559
Totalt	-15 873 803

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-15 873 803
	-15 873 803

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	5 461 264	5 459 864
Övriga rörelseintäkter	3	2 585	373 264
Summa rörelseintäkter		5 463 849	5 833 127
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 303 862	-10 382 679
Övriga externa kostnader	9	-365 269	-512 219
Personalkostnader	10	-161 565	-144 878
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-808 788	-815 755
Summa rörelsekostnader		-4 639 484	-11 855 531
RÖRELSERESULTAT		824 365	-6 022 403
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		96 463	96 384
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 963 387	-1 359 833
Summa finansiella poster		-1 866 924	-1 263 449
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 042 559	-7 285 852
ÅRETS RESULTAT		-1 042 559	-7 285 852

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	101 244 397	101 983 225
Markanläggningar	13	1 883 304	1 925 076
Maskiner och inventarier	14	137 768	165 956
Summa materiella anläggningstillgångar		103 265 469	104 074 257
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 265 469	104 074 257
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		104 549	67 334
Övriga fordringar	15	3 239 045	362 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	253 941	52 821
Summa kortfristiga fordringar		3 597 535	482 728
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 025 872	5 323 128
Summa kassa och bank		2 025 872	5 323 128
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 623 407	5 805 856
SUMMA TILLGÅNGAR		108 888 876	109 880 113

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 519 717	71 519 717
Fond för yttre underhåll		0	4 808 308
Summa bundet eget kapital		71 519 717	76 328 025
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 831 245	-12 353 700
Årets resultat		-1 042 559	-7 285 852
Summa fritt eget kapital		-15 873 803	-19 639 553
SUMMA EGET KAPITAL		55 645 914	56 688 472
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	51 786 250	52 018 750
Övriga långfristiga skulder		1 000	0
Summa långfristiga skulder		51 787 250	52 018 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		346 234	281 185
Skatteskulder		30 517	38 550
Övriga kortfristiga skulder		3 692	7 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 075 269	845 701
Summa kortfristiga skulder		1 455 712	1 172 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 888 876	109 880 113

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	824 365	-6 022 403
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	808 788	815 755
	1 633 153	-5 206 648
Erhållen ränta	96 463	96 384
Erlagd ränta	-1 913 312	-1 254 243
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-183 696	-6 364 507
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-200 443	-392 747
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	232 746	-71 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-151 392	-6 828 990
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	5 727 500
Amortering av lån	-232 500	0
Depositioner	1 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-231 500	5 727 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-382 892	-1 101 489
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 323 128	6 424 618
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 940 236	5 323 128

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Korpen 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	0,79 %
Fastighetsförbättringar	0,81 - 2 %
Markanläggningar	2 %
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. 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 185 317	5 115 725
Årsavgifter, lokaler	0	43 699
Hysesintäkter, bostäder	169 099	163 639
Hysesintäkter, lokaler	20 863	52 534
Hysesintäkter, p-platser	43 807	51 600
Intäktsreduktion	0	-27 625
Övriga intäkter	42 178	60 291
Summa	5 461 264	5 459 864

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	177
Erhållna skadestånd	0	350 000
Övriga rörelseintäkter	2 586	23 087
Summa	2 585	373 264

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	96 204	102 344
Besiktning och service	54 939	69 400
Städning	142 025	176 038
Trädgårdsarbete	23 451	115 499
Övrigt	123 526	2 511
Snöskottning	84 125	173 760
Summa	524 270	639 551

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 517	177 210
Underhåll	0	21 125
Bostäder	8 706	0
Tvättstuga	8 622	39 299
Källarutrymmen	5 509	4 523
Vind	2 313	0
Dörrar och lås/porttele	21 790	39 034
Övriga gemensamma utrymmen	0	8 319
VA	16 457	0
Värme	70 543	0
El	29 624	0
Fönster	0	5 625
Försäkringsärende/vattenskada	0	3 406
Summa	166 081	298 541

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	-608
Fönster	0	7 443 527
Summa	0	7 442 919

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	110 273	105 469
Uppvärmning	1 367 118	1 216 789
Vatten	536 297	292 216
Sophämtning	100 887	74 053
Summa	2 114 575	1 688 527

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Övrigt	0	2 739
Fastighetsförsäkringar	94 983	86 363
Kabel-TV	205 453	0
Bredband/Kabeltv	9 581	39 670
Fastighetsskatt	188 920	184 369
Summa	498 937	313 141

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	56 503	84 359
Förbrukningsmaterial	3 350	32 234
Juridiska kostnader	171 588	129 838
Revisionsarvoden	37 500	37 500
Ekonomisk förvaltning	96 328	202 225
Konsultkostnader	0	26 063
Summa	365 269	512 219

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	123 199	110 000
Sociala avgifter	38 366	34 878
Summa	161 565	144 878

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 961 221	1 263 966
Övriga räntekostnader	2 166	972
Övriga finansiella kostn	0	94 895
Summa	1 963 387	1 359 833

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	112 492 852	112 290 164
Årets inköp	0	202 688
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	112 492 852	112 492 852
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 509 627	-9 770 803
Årets avskrivning	-738 828	-738 824
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 248 455	-10 509 627
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	101 244 397	101 983 225
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 963 069</i>	<i>20 963 069</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	122 799 000	122 799 000
Taxeringsvärde mark	110 000 000	110 000 000
Summa	232 799 000	232 799 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 088 685	2 088 685
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 088 685	2 088 685
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-163 609	-121 837
Årets avskrivning	-41 772	-41 772
Utgående ackumulerad avskrivning	-205 381	-163 609
Utgående restvärde enligt plan	1 883 304	1 925 076

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	462 925	462 925
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	462 925	462 925
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-296 969	-176 223
Avskrivningar	-28 188	-120 746
Utgående avskrivning	-325 157	-296 969
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	137 768	165 956

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	19 345	12 573
Skattefordringar	5 336	0
Övriga fordringar	300 000	350 000
Nabo Klientmedelskonto	1 849 922	0
Borgo	1 064 443	0
Summa	3 239 045	362 573

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 088	52 821
Fastighetsskötsel	23 264	0
Försäkringspremier	109 279	0
Kabel-TV	77 155	0
Förvaltning	22 155	0
Summa	253 941	52 821

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2024-12-01	4,85 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2024-12-01	4,85 %	2 287 500	2 312 500
Stadshypotek	2024-12-31	4,85 %	3 307 500	3 342 500
Stadshypotek	2025-06-30	1,06 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2025-06-01	1,16 %	4 575 000	4 625 000
Stadshypotek	2024-12-31	4,85 %	3 111 000	3 145 000
Stadshypotek	2027-06-01	3,43 %	3 656 250	3 693 750
Stadshypotek	2026-06-30	3,84 %	3 272 500	3 307 500
Stadshypotek	2027-03-01	4,77 %	1 444 000	1 460 000
Stadshypotek	2024-12-01	4,85 %	3 675 000	3 675 000
Stadshypotek	2024-12-01	4,85 %	3 712 500	3 712 500
Stadshypotek	2024-12-01	4,85 %	3 750 000	3 750 000
Stadshypotek	2024-12-01	4,85 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2024-12-01	4,85 %	495 000	495 000
Stadshypotek	2024-12-31	2,78 %	6 000 000	6 000 000
Summa			51 786 250	52 018 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 623 750 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 585	358 633
El	18 112	0
Uppvärmning	187 898	0
Utgiftsräntor	212 767	162 692
Vatten	81 833	0
Löner	72 000	0
Sociala avgifter	22 622	0
Förutbetalda avgifter/hyror	463 452	324 376
Summa	1 075 269	845 701

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	52 076 875	52 076 875

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

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

Stockholm

Jana Pesicova
Ordförande

Caroline Lindroth Henriksson
Styrelseledamot

Felicia Boman Wiberg
Styrelseledamot

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

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 23:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 15.04.2025 13:07

DOCUMENT ID:

r1x9lC3iCkg

ENVELOPE ID:

ByWYgChjAkx-r1x9lC3iCkg

DOCUMENT NAME:

Brf Korpen, 769603-4565 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JANA PESICOVA jana.pesico@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2025 15:20 15.04.2025 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.44.206
2. CAROLINE LINDROTH HENRIKSSON caroline@lindroth.org	 Signed Authenticated	15.04.2025 18:07 15.04.2025 14:11	eID Low	Swedish BankID IP: 217.65.132.24
3. FELICIA BOMAN WIBERG feliciawboman@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2025 23:53 15.04.2025 23:53	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.133.123
4. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	 Signed Authenticated	15.04.2025 23:58 15.04.2025 23:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.196.48

* 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 Korpen, org. nr 769603-4565

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans 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 Korpen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för 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 försumelse 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 revisionssed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 00:01

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 15.04.2025 13:07

DOCUMENT ID:

SyM9xA3oAkg

ENVELOPE ID:

BJ9xA3jAkx-SyM9xA3oAkg

DOCUMENT NAME:

Korpen Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON	 Signed	16.04.2025 00:01	eID	Swedish BankID
torbjorn.larsson@kpmg.se	Authenticated	16.04.2025 00:01	Low	IP: 83.254.196.48

* 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