

Årsredovisning 2025



Brf Korea

Innehåller även kallelse till stämman 2026-05-27

VÄLKOMMEN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Dagordning/kallelse

Onsdagen den 27 maj 2026 klockan 18.³⁰

Plats: Gemensamhetslokalen

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av ordförande för stämman
- 3) Ordförandes anmälan av protokollförare
- 4) Fastställande av röstlängd
- 5) Fastställande av dagordning
- 6) Val av två protokolljusterare tillika rösträknare
- 7) Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 8) Styrelsens årsredovisning
- 9) Revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av balans- och resultaträkningar
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelse och revisorer
- 14) Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av styrelseledamöter
- 16) Val av styrelsesuppleant
- 17) Beslut om antal revisorer
- 18) Val av revisorer
- 19) Val av valberedning
- 20) Stadgeenligt inkomna motioner och av styrelsen hänskjutna frågor
- 21) Stämmans avslutande

Kristianstad den 30 april 2026

Styrelsen, brf Korea

Styrelsen för Brf Korea i Kristianstad, 738200-2280, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2025 - 31/12 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Kristianstad.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Korea 1, 2 och 6 med adresserna Fästningsgatan 4 A och B, Kapellgatan 6 A och B, Österlånggatan 3 A och B. Fastigheternas mark ägs av föreningen. På fastigheterna finns 80 bostadsrättslägenheter, 2 lokaler och 27 parkeringsplatser.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 21 maj 2025:

Virve Kemenj	ordförande	Vald till stämman 2027
Amanda Johnsson	sekreterare	Vald till stämman 2026
Pernilla Alriksson	ledamot	Vald till stämman 2026
Samuel Sankilampi	ledamot	Vald till stämman 2026
Elenor Hansson Drews	ledamot	Vald till stämman 2027

Suppleant har varit:

Dennis Knutsson	Vald till stämman 2026
Max Jonasson	Vald till stämman 2026

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Samuel Sankilampi, Amanda Johnsson och Pernilla Alriksson ordinarie ledamöter, samt suppleanterna Dennis Knutsson och Max Jonasson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Johan Törnquist.

Valberedning

Valberedning har varit vakant.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2025.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.

Underhållaren sköter teknisk förvaltning, samt städning och trädgårdsskötsel.

Lägenhetsfördelning

38 st 1 r o k 34 st 2 r o k 8 st 3 r o k

Lägenhetsytan är 4 164 kvm och lokalytan är 93 kvm.

Medlemsinformation

Under året har 11 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Antal medlemmar vid årets början var 106 st och vid årets slut 108 st.

Årsbesiktning

Styrelsen har verkställt årlig besiktning 19 augusti 2025.

Reparationer och underhåll

Cylindrar bytta i samtliga lägenhetsdörrar.

Träd mellan Fästningsgatan och sophus fäldes (taket på sophuset var fullt av mossor), det påverkade även balkongerna intill trädet (gröna av alger/mossor).

Planerade underhåll år 2026 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Byte av termostater i samtliga lägenheter och byta ut cirkulationspump i undercentralen.

Rengöring av balkongräcken.

Underhållsspolning kök.

Underhållsplan

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan. I planen framgår det periodiska underhållet på 10 och 30 år, samt vilka åtgärder som ska utföras och vilka kostnader det medför. Avsättning sker enligt underhållsplanen.

Fastighetsförsäkring

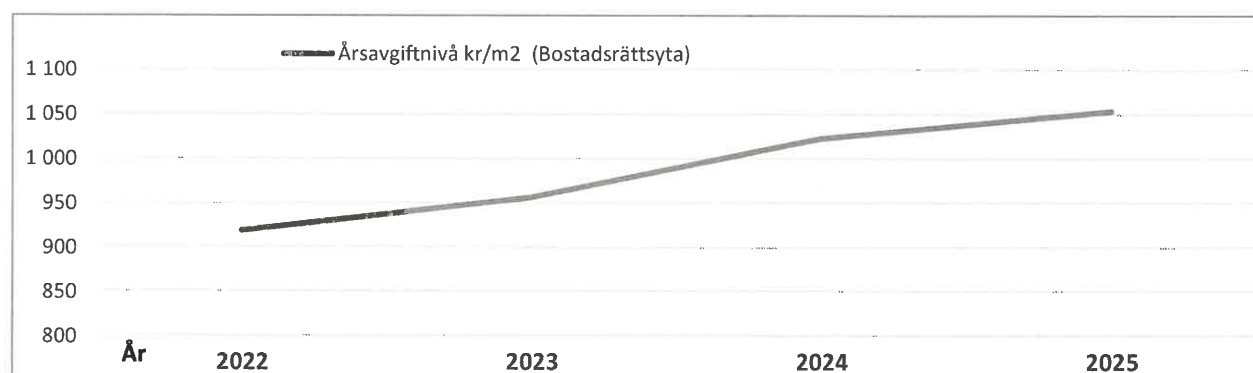
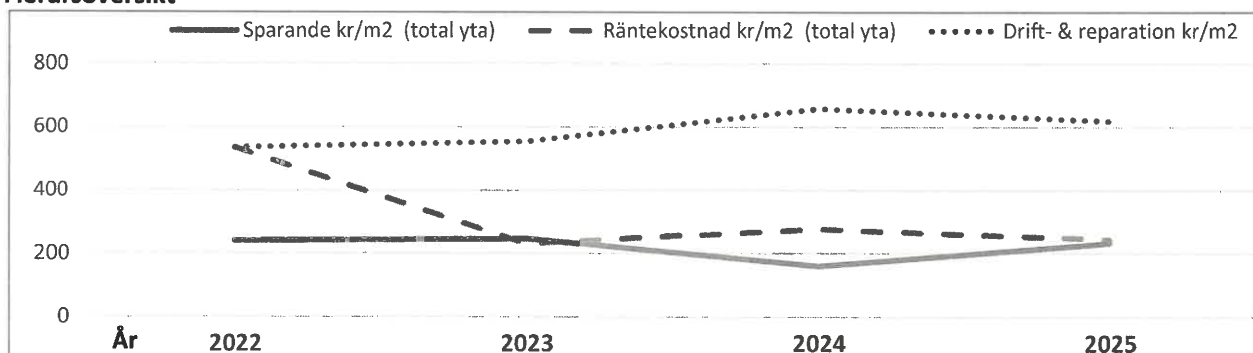
Fastighetsförsäkring är tecknad i Dina Försäkringar till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 3% inkl lokal under 2025 samt parkeringarna med 10 kr.

Styrelsen har beslutat om höjning av avgifterna med 1%, inkl lokal samt parkeringarna med 5 kr för 2026.

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning		4 770	4 756	4 479	4 093	4 072
Resultat		455	-264	-16	99	635
Balansomslutning		34 288	34 491	34 762	38 543	38 522
Soliditet		11%	10%	10%	9%	
Årsavgiftsnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)		1 053	1 022	956	919	910
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		92%	90%	89%	93%	
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr ¹⁾		156	-113	272	189	
Sparande kr/m2 (total yta) ²⁾		232	160	246	241	
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)		142	136	132	143	
Underhållsfond kr/m ² (total yta)		1 024	883	845	845	

Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)	617	657	553	534
Energikostnad kr/m ² (total yta) ³⁾	312	300	284	280
Räntekostnad kr/m ² (total yta)	244	277	230	159
Skuldsättning kr/m ² (total yta)	6 953	6 994	7 045	8 001
Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta)	7 108	7 150	7 202	8 179
Lån / taxeringsvärde	42%	48%	48%	55%
Räntekänslighet ⁴⁾	6,7%	7,0%	7,5%	8,9%

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

Anges i tkr	År	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter		4 385	4 257	3 979	3 826
Övriga intäkter		385	498	500	267
Drifts-, reparations- och personalkostnader		-2 766	-2 948	-2 498	-2 422
Räntor		-1 017	-1 126	-934	-646
Amortering	*	-225	-217	-212	-227
Avsättning framtida underhåll		-606	-578	-563	-609
SUMMA		156	-113	272	189
Senast årets amortering motsvarar:	0,8%	Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%			

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett positivt resultat för året, samt förbättrat sin avgiftstäckning betydligt.

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	114 020	3 757 648	-262 882	-264 107	3 344 679
Disposition			-264 107	264 107	0
Avsättning yttre fond		606 000	-606 000		0
Uttag yttre fond		-5 878	5 878		0
Årets resultat				455 136	455 136
Årets slut	114 020	4 357 770	-1 127 110	455 136	3 799 815

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	-526 988,36
Årets resultat	455 135,53
Avsättning till yttre underhållsfond	-606 000,00
Uttag ur yttre underhållsfond	5 878,00
Summa	-671 974,83

Styrelsen föreslår att -671 974,83 kr balanseras i ny räkning.

N

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	1	4 770 010 4 770 010	4 755 526 4 755 526
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Driftskostnader	2	-2 336 985	-2 174 013
Reparationer	3	-288 384	-621 428
Periodiskt underhåll	4	-5 878	-419 534
Personalkostnader	5	-140 787	-152 434
Avskrivningar	6	-525 814 -3 297 848	-525 816 -3 893 225
Rörelseresultat		1 472 162	862 301
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		21 708	51 228
Räntekostnader och liknande poster		-1 038 735 -1 017 027	-1 177 636 -1 126 408
Årets resultat		455 136	-264 107
Årets resultat enligt ovan		455 136	-264 107
Avsättning till fond för yttre underhåll		-606 000	-578 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		5 878	419 534
Resultat efter disposition av underhåll		-144 986	-422 573

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2025-12-31

2024-12-31

Belopp i kr

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

7

Byggnader och mark

31 624 357

32 150 171

31 624 357

32 150 171

Summa anläggningstillgångar

31 624 357

32 150 171

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Avgift-, hyres- och kundfordringar

1 470

0

Övriga kortfristiga fordringar

1 681

25

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

111 366

193 439

Summa kortfristiga fordringar

114 517

193 464

Kassa och bank

2 548 805

2 147 763

Summa kassa och bank

2 548 805

2 147 763

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

2 663 322

2 341 227

SUMMA TILLGÅNGAR

34 287 678

34 491 397

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

114 020

114 020

Yttre underhållsfond

4 357 770

3 757 648

4 471 790

3 871 668

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 127 110

-262 882

Årets resultat

455 136

-264 107

-671 975

-526 988

Summa eget kapital

3 799 815

3 344 679

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

20 029 489

0

20 029 489

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

9 567 541

29 772 030

Inre reparationsfond

41 995

41 995

Leverantörsskulder

161 728

681 761

Skatteskulder

11 815

12 438

Övriga skulder

3 243

1 062

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

672 053

637 433

10 458 375

31 146 718

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 287 678

34 491 397

N

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 472 162	862 301
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm		
Avskrivningar	525 814	525 816
Erhållen ränta	21 708	51 228
Erlagd ränta	-1 038 735	-1 177 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	980 950	261 709
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar - förändring	78 947	-71 988
Kortfristiga skulder (exkl lån) - förändring	-483 855	209 878
	-404 908	137 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten	576 042	399 599
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	0	-721 369
Pågående arbete	0	277 906
	0	-443 463
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	-175 000	-216 740
	-175 000	-216 740
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	-175 000	-660 203
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	401 042	-260 604
Likvida medel vid årets början	2 147 763	2 408 367
Likvida medel vid årets slut	2 548 805	2 147 763

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, kallat K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten och renhållning.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnader	15 - 120 år
Avskrivningsprocent på byggnader	1,32%
Marken skrivs inte av	

Nettoomsättning	Not 1	År 2025	År 2024
Hysesintäkter lokaler		8 971	8 709
Hysesintäkter garage, p-plats mm		49 385	45 360
Intäkter TV, internet		108 000	27 000
Årsavgifter		4 385 184	4 257 461
El		187 686	171 288
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		24 399	24 145
Övriga intäkter		6 385	3 191
Försäkringsersättning		0	218 371
		4 770 010	4 755 526

Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel		-272 028	-260 100
Hissbesiktning		-10 104	-9 774
Elavgifter		-514 242	-454 151
Värme		-530 731	-565 781
Vatten		-281 404	-255 274
Renhållning		-129 012	-129 012
Fastighetsförsäkring		-75 882	-70 918
TV och bredband		-157 965	-85 640
Fastighetsskatt		-140 160	-132 180
Förbrukningsinventar-/material		-201	0
Tele, post- och bankkostnader		-10 652	-8 530
Administrativt förvaltningsavtal		-147 856	-145 560
Extern revisor		-14 031	-14 688
Överlåtelse- och pantkostnad		-9 402	-7 204
Övriga förvaltningskostnader		-38 676	-30 618
Övriga externa tjänster		-4 639	-4 583
		-2 336 985	-2 174 013

Reparationer	Not 3		
Reparationer		-50 840	-60 276
Reparation gemensamma utrymmen		-5 038	-7 122
Reparation installationer		-119 034	-54 919
Reparation byggnader		-2 209	-3 305
Reparation utvändigt		-6 863	0
Reparation hissar		-61 013	-28 779
Serviceavtal		-43 387	-40 622
Underhåll av skador		0	-426 405
		-288 384	-621 428

Periodiskt underhåll**Not 4**

Periodiskt underhåll	-5 878	-419 534
	-5 878	-419 534

Personalkostnader**Not 5**

Löner	-2 650	-6 900
Arvode styrelsen	-112 800	-117 600
Bil- och kostnadsersättningar	0	-200
Sociala och andra avgifter	-25 337	-27 734
	-140 787	-152 434

Avskrivningar**Not 6**

Avskrivningar på byggnader	-310 000	-310 000
Avskrivning på förbättringar	-215 814	-215 816
	-525 814	-525 816

Byggnader och mark**Not 7**

Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2025-12-31	Avskrivn år
Mark	49 652	0	0	49 652	
Byggnader	32 256 228	-5 360 297	-310 000	26 585 931	1992 - 2111
Värme	388 500	-388 500	0	0	1987 - 2016
Hissar	3 900 731	-1 316 520	-97 518	2 486 693	2011 - 2051
Värmepump	656 250	-481 250	-43 750	131 250	2014 - 2028
Dörrar	1 500 000	-337 500	-37 500	1 125 000	2016 - 2055
P-platser	650 554	-65 000	-13 000	572 554	2020 - 2069
Digital lås- & passersystem	721 369	-24 046	-24 046	673 277	2024 - 2053
Summa	40 123 284	-7 973 113	-525 814	31 624 357	

Ackumulerade anskaffningsvärde**År 2025****År 2024**

Vid årets början	40 073 632	39 352 263
Årets anskaffning	0	721 369
Ingående anskaffningsvärde mark	49 652	49 652
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 123 284	40 123 284
Ingående avskrivningar	-7 973 113	-7 447 297
Årets avskrivningar enligt plan	-525 814	-525 816
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 498 927	-7 973 113

Utgående redovisat värde**31 624 357****32 150 171****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde mark:	15 800 000	15 800 000
Taxeringsvärde byggnader:	54 224 000	46 178 000
Totalt taxeringsvärde:	70 024 000	61 978 000

Skulder kreditinstitut**Not 8**

Långivare	Konverteringsdatum	Räntesats	Skuld År 2025	Skuld År 2024
SBAB	2028-03-15	3,32%	9 782 312 kr	9 807 312 kr
SBAB			0 kr	9 517 541 kr
SBAB			0 kr	10 447 177 kr
Stadshypotek	2029-01-30	3,04%	10 372 177 kr	0 kr
Stadshypotek	2026-10-30	2,54%	9 442 541 kr	kr
Snittränta	2,97%		29 597 030 kr	29 772 030 kr

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld)	225 000 kr
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering:	28 472 030 kr

Långfristiga skulder
Kortfristiga skulder

20 029 489 kr
9 567 541 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga
Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	År 2025	År 2024
Upplupna räntekostnader		27 064	143 797
Upplupna kostnader		161 332	114 635
Upplupna revisionsarvoden		14 000	14 000
Förutbetalda hyresintäkter		384 926	365 001
		<u>587 322</u>	<u>637 433</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	Not 10		
Pantbrev i fastighet		35 500 000	35 500 000

Årsredovisningens innehåll blev klart 19/3 2026

Kristianstad

Virve Kemenj

Virve Kemenj

2026 -03-26

Max Johansson

Amanda Johansson

Max Johansson

Elenor Hansson Drews

Elenor Hansson Drews

Pernilla Alriksson

Pernilla Alriksson

Min revisionsberättelse har avgivits

2026 -04-09

Samuel Sankilampi

Samuel Sankilampi

Johan Törnquist

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Korea i Kristianstad

Org.nr 738200-2280

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korea i Kristianstad för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Korea i Kristianstad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

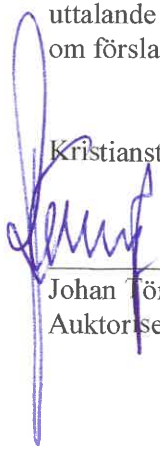
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad 2026-04-09


Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

För att bättre förstå årsredovisningen finns här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken i bokstavsordning.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGARNA

Är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGARNA

Är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och noter.

KORTFRISTIGA SKULDER

Är skulder som föreningen skall reglera inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Är skulder som föreningen skall reglera efter ett år.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGARNA

Är andra tillgångar än anläggningstillgångar, dvs för kortvarigt bruk.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet uppkommit. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, och omvänt ett underskott.

STÄLLDA PANTER

Avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER

Är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER

Är kostnader som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte fått faktura över per bokslutsdagen.