

Årsredovisning 2025

Brf Korpen i Malmö

769612-4846



Välkommen till årsredovisningen för Brf Korpen i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2009-05-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Korpen 38	2005	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1940.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 811 kvm och 9 lokaler om 334 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 145 kvm.

Styrelsens sammansättning

Victor Wennergren	Ordförande
Gustav Mats Peterz	Styrelseledamot
Marko Kiviniemi	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Karin Svensson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 381 526 kr under ärenskapsåret för kommande års underhåll.

Utförda historiska underhåll

- 2012** ● Nya balkonger
Omfogning av fasad framsida
- 2018** ● Relining av avloppsstammar
- 2020** ● Nya tappvattenstammar i hela huset
- 2021** ● Värmecentral optimerad för byggnaden
Ny torkmaskin och tvättmaskin
- 2022** ● Installation av Fiber från Tele2
Nytt tak samt omfogning av fasad på baksidan
- 2023** ● Installation av porttelefoni, passersystem och tvättstugebokning
- 2024** ● Kollektivt bostadsrättstillägg Länsförsäkringar
Miljöhus
- 2025** ● Ny tvättmaskin

Planerade underhåll

- 2026** ● Installation av Kameran system

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
EL	EON EL
Fastighetsskötare	Lars Hansson
Fiber och TV	Tele2
Fjärrvärme	EON Värme
Klottersanering	Klottretsfiende Nr1
Sophämtning	Stena recycling

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har sålt en lägenhet under 2025, så nu är alla lägenheter bostadsrätter.

Vi avvaktar med att höja avgifterna då vi har ett stort lån som går ut i Juni som ska omförhandlas.

Vi har en hyresgäst som inte betalat sina avier, vilket påverkar oss negativt.

De obetalda avierna uppgår till 66 715 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 382 881	1 399 184	1 323 495	1 221 844
Resultat efter fin. poster	-251 086	-213 590	-183 973	-2 571 919
Soliditet (%)	24	22	22	23
Yttre fond	699 500	317 974	52	381 526
Taxeringsvärde	20 087 000	17 351 000	17 351 000	17 351 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 148	1 170	1 091	994
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,3	65,6	58,5	61,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	18 223	18 969	19 102	19 236
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 907	13 005	13 096	13 188
Sparande / kvm totalyta, kr	-3	-32	49	33
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	31	32	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	160	146	139	117
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	57	49	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	254	234	221	203
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,77	3,87	3,38	2,15
Räntekänslighet (%)	15,87	16,22	17,50	19,36

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

Föreningens redovisade förlust beror huvudsakligen på ökade avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig kostnad och inte påverkar kassaflödet i samma utsträckning. Styrelsen arbetar löpande med att se över avgifter, avtal och driftkostnader för att säkerställa en stabil och hållbar ekonomi över tid.

Under 2025 så hade vi en hyreslägenhet som blev tom och vi funderade på att hyra ut denna men vi valde till slut att sälja denna. under 2026 så har vi 3 lån som går från fast till rörligt så vi har valt att avvakta med att höja avgifterna till det att vi vet hur ekonomin ser ut till sommaren.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	9 592 576	-	340 122	9 932 698
Upplåtelseavgifter	910 631	-	509 878	1 420 509
Fond, yttre underhåll	317 974	-	381 526	699 500
Balanserat resultat	-6 414 930	-213 590	-381 526	-7 010 046
Årets resultat	-213 590	213 590	-251 086	-251 086
Eget kapital	4 192 661	0	598 914	4 791 576

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 010 046
Årets resultat	-251 086
Totalt	-7 261 131

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	381 526
Att från yttre fond i anspråk ta	-33 592
Balanseras i ny räkning	-7 609 065
	-7 261 131

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 382 882	1 399 184
Övriga rörelseintäkter	3	-5	2
Summa rörelseintäkter		1 382 877	1 399 186
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-633 850	-612 815
Övriga externa kostnader	9	-161 755	-174 919
Personalkostnader	10	-68 994	-81 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-213 564	-176 568
Summa rörelsekostnader		-1 078 164	-1 046 157
RÖRELSERESULTAT		304 713	353 030
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 970	11 618
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-559 769	-578 238
Summa finansiella poster		-555 799	-566 620
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-251 086	-213 590
ÅRETS RESULTAT		-251 086	-213 590

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	18 365 015	18 578 579
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 365 015	18 578 579
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 365 015	18 578 579
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		66 715	24 744
Övriga fordringar	14	1 484 100	817 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	39 987	44 313
Summa kortfristiga fordringar		1 590 802	886 076
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 852	1 852
Summa kassa och bank		1 852	1 852
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 592 654	887 928
SUMMA TILLGÅNGAR		19 957 669	19 466 507

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 353 207	10 503 207
Fond för yttre underhåll		699 500	317 974
Summa bundet eget kapital		12 052 707	10 821 181
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 010 046	-6 414 930
Årets resultat		-251 086	-213 590
Summa ansamlad förlust		-7 261 131	-6 628 520
SUMMA EGET KAPITAL		4 791 576	4 192 661
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	6 889 440
Övriga långfristiga skulder		60 136	60 136
Summa långfristiga skulder		60 136	6 949 576
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 778 910	8 001 285
Leverantörsskulder		39 960	41 989
Skatteskulder		5 701	2 461
Övriga kortfristiga skulder		21 229	23 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	260 158	255 109
Summa kortfristiga skulder		15 105 958	8 324 270
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 957 669	19 466 507

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	304 713	353 030
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	213 564	176 568
	518 277	529 598
Erhållen ränta	3 970	11 618
Erlagd ränta	-565 312	-565 381
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-43 065	-24 165
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 165	9 730
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 606	-9 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-73 624	-24 388
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	850 000	0
Amortering av lån	-111 815	-104 700
Depositioner	0	35 136
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	738 185	-69 564
ÅRETS KASSAFLÖDE	664 561	-93 952
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	814 841	908 793
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 479 402	814 841

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Korpen i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	2,11 %
Fasader	2,11 %
Balkonger	4,96 %
Fönster	8,43 %
Stamledningar VA	1,87 %
Stamledningar Värme	8,43 %
Styr & övervakning	3,67 %
El	3,83 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	896 642	883 702
Hysesintäkter, bostäder	0	31 986
Hysesintäkter, lokaler	441 288	441 866
Kabel-TV/Bredband	34 674	36 000
Övriga intäkter	6 678	2 030
EI	3 600	3 600
Summa	1 382 882	1 399 184

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-5	2
Summa	-5	2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	870	376
Fastskötsel/städ tjänster	65 779	61 540
Besiktning och service	12 148	21 607
Snöskottning	738	6 300
Övrigt	11 725	25 000
Summa	91 260	114 824

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	9 438	0
Bostäder	0	15 792
Lokaler	0	10 866
Tvättstuga	6 514	18 946
VA	14 603	0
Värme	0	7 235
Summa	30 555	52 838

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Staket/grind/terrass	33 592	0
Summa	33 592	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	39 664	35 441
Uppvärmning	183 750	167 669
Vatten	66 942	65 276
Sophämtning	47 817	39 528
Summa	338 173	307 914

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	25 982	24 260
Bredband	0	249
Bredband/Kabeltv	55 400	54 620
Fastighetsskatt	61 350	58 110
Summa	142 732	137 239

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	36 943	38 976
Förbrukningsmaterial	710	0
Juridiska kostnader	0	48 375
Revisionsarvoden	21 298	24 706
Ekonomisk förvaltning	63 805	62 863
Konsultkostnader	39 000	0
Summa	161 755	174 919

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	52 500	61 848
Sociala avgifter	16 494	20 006
Summa	68 994	81 854

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	559 753	578 238
Övriga räntekostnader	16	0
Summa	559 769	578 238

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 903 782	20 903 782
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 903 782	20 903 782
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 325 203	-2 148 635
Årets avskrivning	-213 564	-176 568
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 538 767	-2 325 203
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 365 015	18 578 579
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 091 542</i>	<i>6 091 542</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 255 000	10 273 000
Taxeringsvärde mark	7 832 000	7 078 000
Summa	20 087 000	17 351 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 829	82 829
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 829	82 829
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-82 829	-82 829
Utgående ackumulerad avskrivning	-82 829	-82 829
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 089	4 030
Skattefordringar	2 461	0
Nabo Klientmedelskonto	423 655	267 789
Borgo	1 053 895	545 199
Summa	1 484 100	817 019

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 343	18 898
Försäkringspremier	8 891	8 190
Förvaltning	16 753	17 225
Summa	39 987	44 313

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-10	3,25 %	2 700 000	2 700 000
Stadshypotek	2026-06-30	3,74 %	3 481 940	3 519 180
Stadshypotek	2026-06-30	5,13 %	2 470 500	2 497 500
Stadshypotek	2026-06-30	5,31 %	937 000	949 000
Stadshypotek	2026-03-30	3,25 %	2 689 470	2 725 045
Stadshypotek	2026-01-02	3,25 %	2 500 000	2 500 000
Summa			14 778 910	14 890 725
Varav kortfristig del			14 778 910	8 001 285

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 255 410 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 008	32 405
El	3 197	3 348
Uppvärmning	23 542	22 803
Utgiftsräntor	36 075	41 618
Vatten	5 528	5 256
Sociala avgifter	10 000	10 000
Förutbetalda avgifter/hyror	117 808	114 679
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	260 158	255 109

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 193 000	15 193 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-27.

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

Malmö

Victor Wennergren
Ordförande

Gustav Mats Peterz
Styrelseledamot

Marko Kiviniemi
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2026 15:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.05.2026 10:05

DOCUMENT ID:

BJFNPOSezg

ENVELOPE ID:

Hyg_NDurgMI-BJFNPOSezg

DOCUMENT NAME:

Brf Korpen i Malmö, 769612-4846 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

11e6ae276422c21fff08f56e543a0e6050dcb0fc9a8935b265e61e4521730e7fd0b32337baf8973fe5ea14351030eb00f0e5e0ffe318ad4c5cb7f74486189c22

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVEN VICTOR ARON WEN NERGREN s.v.a.w@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 08:31 29.05.2026 08:22	eID Low	Swedish BankID IP: 213.102.72.119
2. MARKO KIVINIEMI kivimarko@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 11:26 29.05.2026 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.178.24
3. Gustav Mats Peterz gpeterz@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 15:18 01.06.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.40.149
4. KARIN SVENSSON karin.svensson@se.ey.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 15:26 01.06.2026 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.63.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Korpen i Malmö, org. Nr 769612-4846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Korpen i Malmö för år 2025.

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 2025 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 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 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 att 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. Risker 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 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.





**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Korpen i Malmö för år 2025 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 trygghetssätt.

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2026 15:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.05.2026 10:05

DOCUMENT ID:

SkKND_SIGl

ENVELOPE ID:

Hyx_NwOSlzl-SkKND_SIGl

DOCUMENT NAME:

RB BRF Korpen i Mamö.pdf

2 pages

SHA-512:

6b26f28571f422460b11848915a67f5d1637ec2d6ad81b
af80575790c7033314f31f513fe9f20e426bfb986b90c66
4bad47cc0133eb624cd7b92d620baf9d7ab

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN SVENSSON	Signed	01.06.2026 15:27	eID	Swedish BankID
karin.svensson@se.ey.co m	Authenticated	01.06.2026 15:24	Low	IP: 94.254.63.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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

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