

Årsredovisning
för
Brf Korpholmen i Mörtlös
769639-8937

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Korpholmen i Mörtlös får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har uppfört 18 lägenheter, att upplåtas med bostadsrätt, på fastigheten Värmdö Mörtlös 1:473-475 och 1:941-943. Slutligt färdigställande av byggnationen skedde i juni 2023. Inflyttning har skett etappvis med första inflyttning i december 2022 och sista i juni 2023.

Genom entreprenadkontrakt har Stjärnhöken Bygg AB utfört byggnationen på totalentreprenad.

Bostadsrättsföreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun, Stockholms län.

Ordinarie styrelseledamöter

Erik Hedstad	Ordförande
Krister Haglund	
Mikael Andersson	

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024
2024

Ordinarie revisorer

Arthur Kozak, Audema Revision AB

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-04-28 och kungjordes 2021-04-30.

Föreningens underhållsplan

Föreningens fastighet är nybyggd och garantitid kvarstår fortfarande. Underhållsplan är ännu inte upprättad. Föreningen avsätter till fond för yttre underhåll enligt schablon tills underhållsplan tagits fram.

Fastighet och byggnader

Föreningen har uppfört 12 lägenheter i parhus och 6 lägenheter i minivillor på fastigheten Värmdö Mörtlös 1:473-475 och 1:941-943, totalt 18 lägenheter, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen innehar marken med äganderätt. Taxeringsvärde ännu inte åsatt.

Antal	Lägenhetstyp	Yta
12	Parhus	1 260
<u>6</u>	Minivilla	<u>252</u>
18		1 512

Försäkring

Försäkring under byggnationen har tecknats av Stjärnhöken Bygg AB och efter färdigställande har försäkring tecknats av föreningen hos Länsförsäkringar Älvsborg. Byggnaden är fullvärdeförsäkrad och försäkringen omfattar ansvar för styrelsens arbete. Respektive bostadsrättshavare får tillse att det finns hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens fastighet har under året färdigställts och sista inflyttning skedde i juni 2023. Stjärnhöken Bygg AB svarar för föreningens intäkter och kostnader fram till dess att inflyttning i bostäderna och avstämningsdag skett. Avstämningsdagen fastställdes till 30 juni 2023 och därefter har föreningen svarat för föreningens drift. Stjärnhöken Holding AB har fullgjort garantin att förvärva eventuellt osålda bostadsrätter och erlägga beslutade avgifter för dessa. Föreningens anskaffningskostnad motsvarar den ekonomiska planen.

Samtliga av föreningens 18 lägenheter är upplåtna.

Budget för år 2024 har upprättats och höjning av månadsavgiften med 21% from 2024-01-01.

Koncernförhållanden

Föreningen äger samtliga aktier i Korptrollstigen AB, 559287-6105. Bolaget kommer att likvideras under kommande räkenskapsår.

Samfällighet

Föreningen är delägare i Korpholmens Samfällighetsförening, Mörtlös GA:1, som förvaltar väg, belysning och badbrygga i området Korpholmen.

Kapitaltillskott

2023-12-31

Gjorda amorteringar	<u>68 240 kr</u>
Summa Kapitaltillskott	68 240 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Värmdö kommun	Vatten och avlopp
Värmdö kommun	Sopor
Fastum AB	Ekonomisk förvaltning
Länsförsäkringar Älvsborg	Fastighetsförsäkring

Flerårsöversikt (Tkr)	2023
Resultat efter finansiella poster	-557
Soliditet (%)	58
Driftsnetto	390
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 495

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Föreningens fastighet har under året färdigställts, ekonomisk avstämning skett och from 30 juni 2023 har föreningen svarat för driften. Eftersom föreningens drift ej redovisas för ett helt räkenskapsår samt varit i uppstartsskede utelämnas vissa nyckeltal, enligt BFNAR 2023:1, som ej anses tillämpliga och rättvisande det första färdigställandeåret.

Upplysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust där avskrivningar med 474 737 kr påverkar negativt. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att förlusten inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Höjning av månadsavgifter har skett from 2024-01-01. Föreningen har också extra likviditet genom räntefond, redovisad i ekonomisk plan, för att täcka högre räntekostnader. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat och kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång*	43 549 850	0	0	-60 744	43 489 106
Ökning av insatskapital	20 675 150	1 629 500			22 304 650
Disposition av föregående års resultat:			-60 744	60 744	0
Årets resultat				-556 851	-556 851
Belopp vid årets utgång	64 225 000	1 629 500	-60 744	-556 851	65 236 905

*Avser inbetalda förskott för tecknade lägenheter.

Efter räkenskapsårets utgång har inbetalning av resterande insatskapital skett med totalt 19 745 000 kr. Inbetalningen skedde i februari 2024 i samband med slutlig ekonomisk avstämning. Efter inbetalt belopp uppgår insatserna till 83 970 000 kr vilket motsvarar värdet enligt ekonomisk plan. I posten framgår också inbetalda upplåtelseavgifter om 1 629 500 kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-60 744
årets förlust	-556 851
	-617 595

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	30 240
i ny räkning överföres	-647 835
	-617 595

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 40 kr/kvm enligt ekonomisk plan till dess att underhållsplan är upprättad. Årets avsättning är from juli då föreningen tog över fastighetens drift.

I årets resultat ingår avskrivningar med 474 737 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) -82 114 kr

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	865 775	18 745
		865 775	18 745
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-175 436	-3 265
Övriga kostnader	4	-300 047	-76 224
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-474 737	0
		-950 220	-79 489
Rörelseresultat		-84 445	-60 744
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-472 408	0
		-472 405	0
Resultat efter finansiella poster		-556 850	-60 744
Resultat före skatt		-556 850	-60 744
Årets resultat		-556 851	-60 744

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	104 632 825	36 916 631
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	57 394 196
		104 632 825	94 310 827
Summa anläggningstillgångar		104 632 825	94 310 827
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		67 998	7 232 209
Övriga fordringar		5 016 443	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 528	0
		5 159 969	7 232 209
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	23 374	297 369
		23 374	297 369
<i>Kassa och bank</i>		2 433 722	513 564
Summa omsättningstillgångar		7 617 065	8 043 142
SUMMA TILLGÅNGAR		112 249 890	102 353 969

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 854 500	43 549 850
		65 854 500	43 549 850
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-60 744	0
Årets resultat		-556 851	-60 744
		-617 595	-60 744
Summa eget kapital		65 236 905	43 489 106
Långfristiga skulder			
	9		
Skulder till kreditinstitut	10	13 477 400	0
Summa långfristiga skulder		13 477 400	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	6 926 360	34 204 000
Leverantörsskulder		99 495	480 277
Skulder till koncernföretag		11 075 316	24 156 017
Övriga skulder		22 362	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	15 412 052	24 569
Summa kortfristiga skulder		33 535 585	58 864 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 249 890	102 353 969

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-556 851

-60 744

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

748 732

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

191 881

-60 744

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

7 164 211

-7 032 209

Förändring av kortfristiga fordringar

-5 091 971

24 220 042

Förändring av leverantörsskulder

-380 782

480 277

Förändring av kortfristiga skulder

2 329 144

-530 056

Kassaflöde från den löpande verksamheten

4 212 483

17 077 310

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-10 796 734

-94 059 386

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

0

-297 368

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-10 796 734

-94 356 754

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

34 204 000

Amortering av lån

-13 800 240

0

Inbetalda insatser

22 304 650

42 499 850

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

8 504 410

76 703 850

Årets kassaflöde

1 920 159

-575 594

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

513 564

1 089 158

Likvida medel vid årets slut

2 433 723

513 564

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars uttalande Red U 9.

Redovisade belopp i resultaträkningen avser 6 månader (jul-dec) från och med när föreningen har tagit över driften.

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheten har färdigställts succesivt och föreningen har slutligt tagit den i drift från juli 2023. Avskrivning sker på fastighetens byggnad från juli-december 2023.

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet (VS)	60 år
El	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BRH:s ansvar)	120 år
Inre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Yttertak	40 år
Restpost övrigt	120 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt, f n 20,6%.

Uppskjuten skatt

Föreningen har köpt samtliga aktier i Korptrollstigen AB, som ägde fastigheterna Värmdö Mörtån 1:473-475 och 1:941-943, i Värmdö kommun. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red U9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts till fastigheten. Förvärvet har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till kr 0.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

De totala räntebärande skulderna på balansdagen genom den totala ytan i föreningen.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	745 207	18 745
Utdebitering el	52 159	0
Utdebitering vatten	68 400	0
Övriga intäkter	9	0
	865 775	18 745

I ovanstående poster ingår 351 802 kr som avser, januari-juni, fram till färdigställande och avstämningsdag. Se not 4.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	11 336	0
Vatten	117 773	3 265
Sopor	12 419	0
Samfällighetskostnader	16 200	0
Fastighetsförsäkring	17 708	0
	175 436	3 265

I ovanstående poster ingår 90 264 kr som avser, januari-juni, fram till färdigställande och avstämningsdag. Se not 4.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Arvode styrelse	38 111	76 224
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	398	0
Avräkning intäkter/kostnader för drift tom avstämningsdagen 2023-06-30	261 538	0
	300 047	76 224

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	472 408	0
	472 408	0

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 916 631	0
Inköp	10 796 734	36 916 631
Omklassificeringar	57 394 197	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 107 562	36 916 631
Årets avskrivningar	-474 737	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-474 737	0
Utgående redovisat värde	104 632 825	36 916 631
Bokfört värde byggnader	73 386 802	0
Bokfört värde mark	31 246 023	36 916 631
	104 632 825	36 916 631

Posten avser anskaffningskostnad för fastigheterna Värmdö Mörtlös 1:473-475 och 1:941-943. Fastigheten har under året färdigställts och föreningens anskaffningskostnad motsvarar värdet enligt ekonomisk plan. Avskrivning från juli 2023 då föreningen tog över driften.

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 394 197	251 442
Inköp	0	57 142 755
Omklassificeringar	-57 394 197	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	57 394 197
Utgående redovisat värde	0	57 394 197

Avser nedlagda kostnader för byggnationen på fastigheterna Värmdö Mörtlös 1:473-475 och 1:941-943. Byggnationen har under året färdigställts och anskaffningskostnaden för föreningens fastighet redovisas i posten, byggnader och mark.

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	297 369	0
Inköp	0	297 369
Omvärderad köpeskilling	-273 995	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 374	297 369
Utgående redovisat värde	23 374	297 369

Avser 100% av aktierna i Korptrollstigen AB, 559287-6105. Bolaget kommer att likvideras under kommande räkenskapsår.

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	19 380 160	0
	19 380 160	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgär fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB*	4,901	Stibor 3-mån	6 789 880	0
Swedbank Hypotek AB	4,630	2026-06-17	6 806 940	0
Swedbank Hypotek AB	4,240	2028-06-21	6 806 940	0
Swedbank, byggnadskreditiv			0	34 204 000
Avgår kortfristig del som amorteras under nästa år			-204 720	0
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld			-6 721 640	0
			13 477 400	34 204 000
Kortfristig del av långfristig skuld			6 926 360	34 204 000

I samband med upplåtelse och inflyttning i föreningens lägenheter har amortering av byggnadskreditivet skett och placering av föreningens lån hos Swedbank Hypotek AB. Lånen är placerade enligt belopp i ekonomisk plan.

*Lån som villkorsändras under år 2024 klassificeras som kortfristig skuld. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Föreningen har en amorteringsplan på 204 720 kr/år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	108 434	4 569
Upplupna kostnader byggnation	15 225 048	0
Övriga upplupna kostnader	78 570	20 000
	15 412 052	24 569

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	20 472 000	20 472 000
	20 472 000	20 472 000

Värmdö

Vid digital signering erhålls signeringsdatumet från signeringsverktyget.

Krister Haglund

Mikael Andersson

Erik Hedstad

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget

Arthur Kozak
Revisor
Audema Revision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557513137783

Dokument

ÅR 231231 ny
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2024-03-18 16:15:05 CET (+0100) av Familjen
Ståhl Invest (FSI)
Färdigställt 2024-03-20 08:37:12 CET (+0100)

Initierare

Familjen Ståhl Invest (FSI)
Från bolag inom koncernen "Familjen Ståhl Invest i
Ulricehamn AB"
e-signering@hokerumbygg.se

Signerare

Krister Haglund (KH)
krister@bisab.eu
+46736268845



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTER HAGLUND"
Signerade 2024-03-18 16:41:09 CET (+0100)

Mikael Andersson (MA)
mikael.andersson0@icloud.com
+46703151253



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL OLOF GEORG RISBERG ANDERSSON"
Signerade 2024-03-19 06:37:47 CET (+0100)

Erik Hedstad (EH)
erik@eghbygg.se
+46708751448



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Gustaf Hedstad"
Signerade 2024-03-18 16:54:49 CET (+0100)

Arthur Kozak (AK)
arthur.kozak@lotsrevision.se
+46738620611



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ARTUR KOZAK"
Signerade 2024-03-20 08:37:12 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513137783

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Korsholmen i Mörtås, org.nr. 769639-8937

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korsholmen i Mörtås för år 2023.

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 31 december 2023 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.

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 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

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Korpholmen i Mörtås för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Audema Revision AB

.....
Arthur Kozak

Föreningsvald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557512878311

Dokument

Revisionsberättelse 2023 - Korpholmen i Mörtån
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2024-03-14 13:10:08 CET (+0100) av Familjen
Ståhl Invest (FSI)
Färdigställt 2024-03-20 08:37:25 CET (+0100)*

Initierare

Familjen Ståhl Invest (FSI)
Från bolag inom koncernen "Familjen Ståhl Invest i
Ulricehamn AB"
e-signering@hokerumbygg.se

Signerare

Arthur Kozak (AK)
arthur.kozak@lotsrevision.se
+46738620611



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ARTUR KOZAK"
Signerade 2024-03-20 08:37:25 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

