

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Korsnäbben

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över föregående årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med föregående årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan erhållen faktura eller skickad betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Korsnäbben, med säte i Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2004-05-03.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-09-20.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Korsnäbben 1 i Solna kommun 2004-03-04. Föreningen är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av två punkthus med elva våningar och ett lamellhus med fyra våningar samt källarvåning med totalt 87 bostadsrätter. Till fastigheten hör ett garage med 51 parkeringsplatser och 20 öppna parkeringsplatser med motorvärmare.

Den totala boarea är 7 038 kvm. I fastigheten finns en lokal med total uthyrningsbar yta om cirka 56 kvm.

Lägenhetsfördelning:

26 st 2 rum och kök
38 st 3 rum och kök
21 st 4 rum och kök
2 st 6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Servitut

Föreningen belastas av ett servitut avseende in- och utfartsväg samt ledningsrätt avseende fjärrvärmeledning.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastigheten belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder som för år 2024 uppgår till 143 tkr. Fastighetsskatt för lokaler/garage är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler/garage och uppgår till 38,7 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 227 867 tkr varav byggnadsvärdet är 150 640 tkr och markvärdet 77 227 tkr. Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Storholmen Förvaltning AB. Trappstädningen sköts av KEAB Gruppen AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm bostadsarea i enlighet med föreningens stadgar. Styrelsens förslag till fondavsättning 2024 uppgår till 282 tkr.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-06-09 haft följande sammansättning:

Ledamöter vars förordnande går ut 2025

Johan Falkholt, ordförande
Bodil Johansson
Dag Tamm
Joakim Brindesjö

Ledamöter vars förordnande går ut 2026

Ayhan Mercil
Roberto Bacci
Sean Amjadi
Carina Tornberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Matz Ekman

Ordinarie

LR Bostadsrättsrevision AB

Suppleant

Valberedning

Åsa Mercil
Pamela Sentongo

Sammanställande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 5 % januari 2024.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024 som uppgår till -497 tkr. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till +1 253 tkr. Kassaflöde är positivt och likvida medel ökade med 54 tkr vid årets slut.

Föreningens fastighet

Under 2024 stabiliserades räntor och inflation och föreningen har kunnat ta del av räntesänkningar under året. Sänkningar som har gjort att föreningens ekonomi har utvecklats något mer positivt än budgeterat. Med ett oroligt världsläge är det dock fortsatt svårt att förutse hur det kommer att utveckla sig och vi behöver vara vaksamma på förändringar.

Bostadsrättsföreningen Korsnäbben har tre större fastighetslån om knappt 60 mkr. Under 2024 har samtliga tre omförhandlats och ligger för närvarande som rörliga lån. När Riksbanken anser sig ha nått en för dem godtagbar nivå på styrräntan är avsikten att föreningens tre lån skall bindas med olika löptider för att öka föreningens förutsägbarhet avseende räntekostnader.

Med anledning av utgiftsökningar på bland annat fjärrvärme, vatten och sophämtning gjorde att föreningen höjde avgifterna med 5 % inför 2024 samt tog beslut om att inför 2025 höja avgifterna med ytterligare 2 %. Investeringar i fastigheten börjar öka med avseende på åldern, men underhållsplanen följs upp regelbundet och uppdaterades senast under hösten 2024 och ligger till grund för budgeten.

En övrig större åtgärd som inleddes vid årsmötet 2023 var att lägga fram förslag på nya stadgar. Detta gjordes med anledning av nya lagar som bland annat förändrar reglerna för renovering i lägenheten samt ansvarsfördelning vid ombyggnation och renovering. Vid årsmötet 2023 togs ett första beslut och vid årsmötet 2024 togs det slutliga beslutet av de nya stadgarna. Stadgarna är nu uppdaterade och harmoniserar med de förändringar som gjorts i bostadsrättslagen.

Vid årsmötet 2024 togs beslut om nytt två-årigt förordnande för ledamöterna Ayhan Mercil, Sean Amjadi samt Roberto Bacci. Carina Tornberg valdes in som ny ledamot på två år och Lena Westin utgick ur styrelsen.

Föreningen har under året genomfört två uppskattade städdagar.

I underhållsplanen för 2024 planerades för:

- OVK genomfördes i januari 2024. Med ett flertal brister som behövde åtgärdas så dröjde det till hösten 2024 innan fastigheten slutligen kunde få en godkänd OVK.
- Linjemålning av garageplatser och på parkering utomhus.
- Målning av väggar och entreer.
- Stampsolning har flyttades till 2025

Det förekom inga oplanerade underhåll/reparationer under 2024. Underhållsplanen uppdaterades under hösten 2024 och är nu även prissatt för respektive åtgärd i planen för att därigenom ge bättre underlag för framtida budgetar.

Enligt underhållsplan planerade åtgärder för 2025, (priser inkl moms):

- Markarbeten: Lekplats, motorvärmarruttag, mm (136tkr)
- Källare: Epoximålning golv i källare (131tkr)
- Stamspolning (50tkr)
- Ventilation: Axialfläktar renovering (159tkr)
- Övrigt: Rökluckor, soprum, föreningslokaler (151tkr)

Medlemsinformation

Föreningen har 136 (136) medlemmar vid årets utgång. Under året har 9 (4) överlåtelse skett. 3 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 681	6 339	5 913	5 886
Resultat efter finansiella poster	-497	180	84	263
Årets resultat exkl avskrivningar	1 253	1 930	1 834	2 013
Soliditet (%)	69,54	69,15	68,85	67,87
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,12	1,69	1,09	0,99
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	838	798	746	746
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 848	6 964	7 079	7 710
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 426	8 568	8 710	9 136
Sparande per kvm (kr/kvm)	172	231	272	278
Räntekänslighet (%)	10,06	10,74	11,68	12,25
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	148	137	115	113
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,88	87,53	88,46	88,84

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad lån i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade räntekostnader.

Föreningens balanserade underskott beror på ändrade avskrivningsregler fr.o.m 2014. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 779 000	59 946 000	3 681 087	-7 887 089	179 511	138 698 509
Disposition av föregående års resultat:			180 311	-800	-179 511	0
Årets resultat					-497 103	-497 103
Belopp vid årets utgång	82 779 000	59 946 000	3 861 398	-7 887 889	-497 103	138 201 406

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 887 889
årets förlust	-497 103
	-8 384 992

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	282 000
ianspråk fond för yttre underhåll	-232 387
i ny räkning överföres	-8 434 605
	-8 384 992

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 680 982	6 338 762
Övriga rörelseintäkter		27 990	76 219
Summa rörelseintäkter		6 708 972	6 414 981
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 111 039	-3 000 825
Övriga externa kostnader	4	-428 075	-393 602
Personalkostnader	5	-132 369	-122 723
Avskrivningar		-1 750 128	-1 750 128
Summa rörelsekostnader		-5 421 611	-5 267 278
Rörelseresultat		1 287 361	1 147 703
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102 004	77 084
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 886 468	-1 047 776
Summa finansiella poster		-1 784 464	-968 192
Resultat efter finansiella poster		-497 103	179 511
Årets resultat		-497 103	179 511

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

193 307 507

195 044 996

Inventarier, verktyg och installationer

8

75 830

88 469

Summa materiella anläggningstillgångar

193 383 337

195 133 465

Summa anläggningstillgångar

193 383 337

195 133 465

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

2 439 933

2 684 450

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

245 847

214 727

Summa kortfristiga fordringar

2 685 780

2 899 177

Kassa och bank

Kassa och bank

2 673 653

2 553 268

Summa kassa och bank

2 673 653

2 553 268

Summa omsättningstillgångar

5 359 433

5 452 445

SUMMA TILLGÅNGAR

198 742 770

200 585 910

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	142 725 000	142 725 000
Fond för yttre underhåll	3 861 398	3 681 087
Summa bundet eget kapital	146 586 398	146 406 087

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-7 887 889	-7 887 089
Årets resultat	-497 103	179 511
Summa fritt eget kapital	-8 384 992	-7 707 578
Summa eget kapital	138 201 406	138 698 509

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	59 299 700	60 299 700
Förskott från kunder		4 765	8 265
Leverantörsskulder		83 106	236 150
Skatteskulder		360 612	350 844
Övriga skulder		0	1 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	793 181	991 144
Summa kortfristiga skulder		60 541 364	61 887 401

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

198 742 770

200 585 910

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-497 103

179 511

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 750 128

1 797 628

Förändring skatteskuld/fordran

9 768

13 809

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

1 262 793

1 990 948

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

146 647

21 839

Förändring av kortfristiga skulder

-355 804

208 025

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 053 636

2 220 812

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-1 000 000

-1 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 000 000

-1 000 000

Årets kassaflöde

53 636

1 220 812

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

5 055 334

3 834 521

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

13

5 108 970

5 055 333

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Avskrivningstider anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Tillkommande utgifter avseende byggnad	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	5 895 837	5 615 083
Hyror lokaler	105 703	99 747
Hyra garage/p-platser	657 461	606 415
Elavgifter	21 981	17 518
	6 680 982	6 338 763

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	380 228	384 773
Trädgårdsskötsel	76 355	96 924
Städkostnader	124 268	117 894
Snöröjning/sandning	45 635	155 477
Serviceavtal	19 712	11 469
Hisskostnader	101 530	136 920
Besiktningsskostnader	0	11 937
Reparationer/underhåll	416 553	245 984
Trädgård och utemiljö	0	8 500
Fastighetsel	224 012	242 513
Uppvärmning	850 331	816 555
Vatten/avlopp	207 059	124 832
Avfallshantering	199 713	165 204
Drift energisystem	13 556	13 556
Försäkringskostnader	80 118	73 743
Kabel-TV/bredband	338 312	325 164
Systematiskt brandskyddsarbete	14 411	45 601
Förbrukningsinventarier/material	15 293	13 819
Övriga kostnader	3 953	9 961
	3 111 039	3 000 826

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	38 670	38 670
Fastighetsavgift	143 440	139 832
Telefoni	0	920
Kontorsmaterial	1 936	0
Porto	8 472	8 606
Föreningsgemensamma kostnader	6 909	4 503
Revisionsarvode inkl. konsultation	42 500	33 438
Ekonomisk förvaltning	150 461	145 907
Bankkostnader	5 281	4 749
Underhållsplan	0	10 000
Medlemsavgifter	5 681	5 730
Övriga poster	24 725	1 247
	428 075	393 602

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	105 000	100 000
Sociala avgifter	27 369	22 723
	132 369	122 723

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 881 928	1 047 456
Räntekostn ej avdragsgilla	4 414	320
Dröjsmålsräntor på lev.skulder	126	0
	1 886 468	1 047 776

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	214 869 375	214 869 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 869 375	214 869 375
Ingående avskrivningar	-19 824 379	-18 086 890
Årets avskrivningar	-1 737 489	-1 737 489
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 561 868	-19 824 379
Utgående redovisat värde	193 307 507	195 044 996

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	331 135	331 135
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	331 135	331 135
Ingående avskrivningar	-242 666	-230 027
Årets avskrivningar	-12 639	-12 639
Utgående ackumulerade avskrivningar	-255 305	-242 666
Utgående redovisat värde	75 830	88 469

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 720	177 056
Övrig fordran	1 878	0
Avräkningskonto förvaltare	2 435 316	2 502 066
Momsfordran	1 019	998
Fordran intäkter el	0	4 330
	2 439 933	2 684 450

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	91 148	71 834
Kabel-TV	51 201	50 619
Ekonomisk förvaltning	35 915	34 312
Bredband	33 000	31 416
Bevakningskostnad	0	2 405
Drift energisystem	0	3 389
Ränteintäkter	17 853	20 754
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	5 442	0
Snöröjning/sandning	11 667	0
Serviceavtal	-378	0
	245 848	214 729

Not 11 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	3,040	2025-05-22	19 050 200	19 650 200
Nordea	3,580	2025-06-30	21 100 000	21 500 000
Nordea	3,290	2025-10-31	19 149 500	19 149 500
			59 299 700	60 299 700
Kortfristig skuld			59 299 700	60 299 700

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Specifikation kortfristig skuld:

lån som förfaller inom ett år = 59 299 700 kronor

årlig amortering långfristiga lån = 0 kronor

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnad lån	181 243	172 793
Styrelsearvoden	71 500	66 500
Sociala avgifter	22 465	20 894
Revisionskostnad	30 000	27 000
Elkostnader	17 661	19 829
Värmekostnader	108 094	121 880
Städning	9 863	9 493
Avfallshantering	1 375	2 433
Reparationer	38 875	6 051
Snöröjning	0	9 750
Förutbetalda avgifter och hyror	310 708	534 521
Laddstolpar EPSpot	1 020	0
Serviceavtal	378	0
	793 182	991 144

Not 13 Likvida medel kassaflöde

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	2 673 653	2 553 268
Avräkningsfordran på Fastum	2 435 316	2 502 066
	5 108 969	5 055 334

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000
	72 000 000	72 000 000

Solna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Johan Falkholt
Ordförande

Bodil Johansson

Dag Tamm

Carina Tornberg

Ayhan Mercil

Sean Amjadi

Roberto Bacci

Joakim Brindesjö

Min revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av min elektroniska signatur

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Korsnåbben.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-28 14:59:18

Dokumentet är undertecknat av:

 AYHAN MERCIL (19630618XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-27 17:26:52
 Mats Stefan Ekman (19640513XXXX) Revisor	2025-05-28 14:59:18
 ROBERTO BACCI (19710412XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-27 13:39:27
 Sean Amjadi (19700312XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-27 14:13:14
 BODIL JOHANSSON (19770221XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-28 07:35:42
 DAG TAMM (19540311XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-28 06:12:12
 JOAKIM BRINDESJÖ (19651119XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-27 18:29:13
 JOHAN PETER BERNHARD FALKHOLT (19630518XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-27 14:17:26
 CARINA TORNBERG (19690313XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-27 19:02:19



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Korsnåbben.pdf (1135013 byte)

8D585A6CB0C46CCD260EF02C854B10EB3AF2ED5093101AF16A434A474DA84FC1B60ED4E7C84774D43766
BCA40350ED90ADE8AA4537B0FAEB41A1A2A0DD9EC264

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Korsnåbben
org.nr 769610-3485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Korsnåbben för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024.

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 2024 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 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 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 på 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 på 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Korsnåbben för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024 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.

Stockholm den 28 maj 2025

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-28 15:01:08

Dokumentet är undertecknat av:



Mats Stefan Ekman (19640513XXXX) Revisor

2025-05-28 15:01:08



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (329130 byte)

0737B1D78092F32F342ABA75DE4A0BFA006A6129DC148EE774863A3E47DEDBA5BFACA77D47025B60D365
775222C60F67D38706F613B036537845C328B5D9F76A

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support