

Årsredovisning

för

Brf Korallen

769619-5010

Räkenskapsåret

2024

18
Jog
D. Ser
4/10 10

Styrelsen för Brf Korallen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Säte

Fastighetsbeteckning Förvärv

Kommun

Ledsnäckan 1

2010-06-01

Malmö

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB genom Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår bostadsrättstillägg och även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme. Tappvatten värms även det av fjärrvärme.

Fastigheten

Fastigheten belastas av servitut avseende Ga:1 och Ga:2. Samfälligheten heter Ledsnäckans samfällighet. Representant i samfällighetens styrelse från Brf Korallen utses av styrelsen.

Slutligt anskaffningsvärde för föreningens hus uppgår till 102 439 000 kr. Investeringen finansieras med medlemmars insats med 78 972 000 kr och med lån i Handelsbanken med 23 467 000 kr. Taxeringsvärdet är för närvarande 31 000 000 kr för bostad och 10 000 000 kr för mark. Halv fastighetsskatt började betalas från 2018. Hel fastighetsskatt fr.o.m. 2023.

Energideklaration genomfördes under 2024. Fastighetsvärdet är 77 kWh/ kvm.

Radonmätning har skett i fastigheten under vintern 2014 - 2015. Fastigheten har radonhalter som ligger på under 50 Bq/ kubikmeter. Gränsvärdet ska ligga under 200 Bq/ kubikmeter.

6 Tof
Wib
13 90

Föreningen har en underhållsplan löpande på 30 år. Avsättning till fastighetens underhåll ska fr.om. år 2023 ske med 154 000 kr/ år .

2021 genomfördes OVK under hösten av Simab samt Assemblin gällande Schöns & Stams lägenheter. Stamspolning i fastigheterna genomfördes under våren genom Spolarnas försorg.

Korallen Parkerings AB, org.nr 556849-9940, är ett helägt dotterbolag som hyr hela garaget av Brf Korallen. 2022 bytades all belysning till led. Alla garageplatserna har laddboxar samt de fyra p-platserna vid gatan. Från och med jan-2025 så hyr Parkeringsbolaget även de fyra parkeringsplatserna på gatan av bostadsrättsföreningen, för vidareuthyrning till föreningens medlemmar.

En p-plats i garaget erbjuds för motorcyklar och special cyklar, totalt 6 platser. Plats 28 är korttidsuthyrd t.o.m 30/6-2025.

Assemblin's justering, 2021, av radiatorena till samtliga lägenheter har inneburit att värmen även under 2024 har uppfyllt lägenhetsinnehavarnas önskemål.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten färdigställdes under 2011 och består av 2 flerbostadshus i fyra respektive fem våningar.

Underliggande garage och källare.

Boarea är 2529 kvm. Tomtareal är 2434 kvm. Garageytan är 779 kvm

Lägenheter

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Under 2024 har 1 lägenhet överlåtits till nya bostadsrättshavare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Avgående medlemmar under året var 1st och 2 medlemmar har antagits i föreningen. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätterna enligt nedan

Lägenhetstyp

Antal

1 rum o kök	1
2 rum o kök	7
3 rum o kök	11
4 rum o kök	9
5 rum o kök	1

0 108
13 27

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

I Brf Korallen tillämpades valbara insatser vid upplåtelseavtalets tecknande.

För att inte över tiden orsaka orättvisor mellan de som betalat överinsats och övriga, samt för att möjliggöra för föreningen att på bästa sätt hantera sin överlikviditet, skall årsavgiften beräknas med hjälp av 2 st. skilda andelstal.

Andelstal 1 ska täcka föreningens kapitalutgifter baserat på lägenhetens andel av föreningens lån. Vissa lägenheter ingår inte i andelstal 1, då de betalat överinsats. De lägenheter som betalar avgift för att täcka föreningens räntekostnader betalar en preliminär månadsavgift. Slutavräkning sker per årets slut, innebärande att antingen ett tillägsbelopp ska betalas eller att återbetalning ska ske.

Avgift baserad på andelstal 2 betalas av alla lägenheter och ska täcka alla övriga kostnader.

Den preliminära månadsavgiften baserad på andelstal 1 har varit oförändrad under 2024 medan avgiften för andelstal 2 höjdes med 3 % from 1/1-2024.

Från den 1 januari 2025 höjdes den preliminära månadsavgiften för andelstal 1 med totalt 8 876 kr/månad (avser total intäkt per månad från samtliga ingående lägenheter).

Avgiften för andelstal 2 höjdes samtidigt med 9 %.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har övergått till Förvaltnings AB Stadsbostäder, Malmö.

Fastighetsskötsel har under året hanterats av bostadsrättshavare, vårt Resursteam, som erhåller ersättning från föreningen med 250 sek/timme. Föreningen är registrerad i FORA som arbetsgivare och betalar avgift för pension och arbetsskada. Under året har dessa bostadsrättshavare arbetat med trädgårds- & fastighetsskötsel. Träkonstruktionen för staket runt vår tomt har bytts ut p.g.a. rötangrepp.

Fastighetsskötsel samt snöröjning kommer även i fortsättningen att ske av resursteamet mot ersättning med 250 sek/timme. (Åke Nilsson, Anders Bäckström, Arne Johnsson, Gun Burman-Nilsson)

Uppsägningen av Nabo Malmö till den 31 december 2023 har inneburit extra jobb för att avsluta 2023 samt komma igång med Förvaltnings AB Stadsbostäder under 2024.

Detta gäller även för Korallen Parkerings AB.

Övriga avtal

Trappstädning har sedan 2018 utförts av företaget KS Städ och Fönsterputs, detta avtal har förlängts och gäller till utgång 2025.

Det finns avtal för olika underhållsuppdrag, kabel-tv, sopsortering, och hiss. Vad gäller El samarbetar vi med RSA El & Säkerhet VVS så samarbetar föreningen med entreprenören sedan byggtiden (Asemblin). Vi har dessutom avtal med Cupola; brand & säkerhet, gällande våra rökluckor. På garageporten har vi avtal via Crawford, hissarna via Motum AB. Ovk har skötts via Sotarna i Malmö. Lås- & nyckelhantering sker via Assa Abloy, Malmö. Styrelsen sköter dessa avtal och samverkan.

Styrelsen, i samråd med revisor och Fastighets AB Frontnine, dåvarande förvaltare, beslutade 2014 att använda K2 avskrivningsmodell. Avskrivningstiden är satt till 120 år från 2014.

6 T08
LHB
RS

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 189	1 119	1 026	1 080
Resultat efter finansiella poster	-785	-636	-673	-646
Soliditet (%)	75	76	76	76
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	381	369	348	347
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 094	7 094	7 094	7 094
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 279	9 279	9 279	9 279
Sparande per kvm (kr/kvm)	-46	-1	-12	-4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	121	104	95	94
Räntekänslighet (%)	24	25	27	27
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	83	86	81

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta: 2 529 kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 972 000	5 000	1 092 743	-6 147 420	-635 507	73 286 816
Disposition av föregående års resultat:				-635 507	635 507	0
Reservering yttre fond			155 400	-155 400		0
Årets resultat					-784 932	-784 932
Belopp vid årets utgång	78 972 000	5 000	1 248 143	-6 938 327	-784 932	72 501 884

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 938 327
årets förlust	-784 932
	-7 723 259

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	154 000
i ny räkning överföres	-7 877 259
	-7 723 259

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

Wib
Tob
P. S. J.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 189 211	1 118 914
Övriga rörelseintäkter		1 433	2 857
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 190 644	1 121 771
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3, 4	-823 759	-636 757
Övriga externa kostnader	5	-213 833	-214 125
Personalkostnader	6	-75 618	-80 566
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-632 352	-632 352
Summa rörelsekostnader		-1 745 562	-1 563 800
Rörelseresultat		-554 918	-442 029
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 058	16 332
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-250 072	-209 810
Summa finansiella poster		-230 014	-193 478
Resultat efter finansiella poster		-784 932	-635 507
Resultat före skatt		-784 932	-635 507
Årets resultat		-784 932	-635 507

to 108
Wib
AD
PS 20

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

95 273 155

95 905 507

Summa materiella anläggningstillgångar

95 273 155

95 905 507

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

9

50 000

50 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

50 000

50 000

Summa anläggningstillgångar

95 323 155

95 955 507

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

609

609

Fordringar hos koncernföretag

166 812

264 604

Övriga fordringar

21 636

324

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

175 554

41 716

Summa kortfristiga fordringar

364 611

307 253

Kassa och bank

Kassa och bank

679 367

725 178

Summa kassa och bank

679 367

725 178

Summa omsättningstillgångar

1 043 978

1 032 431

SUMMA TILLGÅNGAR

96 367 133

96 987 938

6 108
Wag
B 90

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

78 977 000

78 977 000

Fond för yttre underhåll

1 248 143

1 092 743

Summa bundet eget kapital

80 225 143

80 069 743

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 938 327

-6 147 420

Årets resultat

-784 932

-635 507

Summa fritt eget kapital

-7 723 259

-6 782 927

Summa eget kapital

72 501 884

73 286 816

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

7 822 000

15 644 000

Summa långfristiga skulder

7 822 000

15 644 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

15 645 000

7 823 000

Leverantörsskulder

79 888

62 050

Skatteskulder

37 300

69 317

Övriga skulder

34 800

22 499

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

246 261

80 256

Summa kortfristiga skulder

16 043 249

8 057 122

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

96 367 133

96 987 938

718
to
Wab
Act
RS-22

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-554 918	-442 029
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	632 352	632 352
Erhållen ränta	20 058	16 332
Erlagd ränta	-201 830	-210 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-104 338	-3 729
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-57 653	-63 672
Förändring av leverantörsskulder	17 837	30 490
Förändring av kortfristiga skulder	98 952	-90 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-45 202	-127 517
Årets kassaflöde	-45 202	-127 517
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	725 178	852 695
Likvida medel vid årets slut	679 976	725 178

Tog
W
B
B

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 0,85%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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 balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

708
13

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	991 691	933 914
Hysesintäkter, p-platser	197 520	185 000
	1 189 211	1 118 914

Not 3 Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2024	2023
El	66 251	40 876
Uppvärmning	215 196	219 682
Vatten	118 280	83 861
Sophantering	18 698	40 403
Fastighetsförsäkring	39 616	36 689
Bredband & Kabel-TV	66 572	66 316
Fastighetsskatt	57 910	56 706
	582 523	544 533

Fastighetsskatt belastar föreningen enligt följande:

29 st lägenheter * 1630 kr + 10 640 kr (1 lokal, 1% av tax.värdet) = 57 910 kr

Not 4 Fastighetskostnader

Service och underhåll

	2024	2023
Service, besiktning och underhåll	121 338	49 053
Städning	32 940	38 854
Trädgårdsskötsel	11 312	4 317
Övriga fastighetskostnader	14 205	0
LED-armaturer	55 000	0
Brandskyddsarbete	6 441	0
	241 236	92 224

6 708
WAS
P. 20

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	62 500	46 214
Revisionsarvode	16 063	9 438
Juridiska kostnader	0	26 562
Bankkostnader	2 355	2 865
Övriga förvaltningskostnader	46 965	50 596
Styrelsearvode	85 950	78 450
	213 833	214 125

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Löner	48 550	50 600
Sociala avgifter	27 068	29 245
Fora	0	721
	75 618	80 566

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	245 105	209 066
Övriga räntekostnader	4 967	744
	250 072	209 810

Not 8 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	102 439 000	102 439 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 439 000	102 439 000
Ingående avskrivningar	-6 533 493	-5 901 141
Årets avskrivningar	-632 352	-632 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 165 845	-6 533 493
Utgående redovisat värde	95 273 155	95 905 507
Taxeringsvärden byggnader	49 064 000	49 064 000
Taxeringsvärden mark	11 200 000	11 200 000
	60 264 000	60 264 000
I utgående restvärde ingår mark med	27 605 000	27 605 000
	27 605 000	27 605 000

108
12-20

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Korallen Parkerings AB	50 000	50 000
	50 000	50 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek, lånenr 353697	0,90	2025-06-30	7 822 000	7 822 000
Stadshypotek, lånenr 407843	0,80	2026-03-30	7 822 000	7 822 000
Stadshypotek, lånenr 729988	3,70	2025-01-30	7 823 000	7 823 000
			23 467 000	23 467 000
Kortfristig del av långfristig skuld			15 645 000	7 823 000

Föreningens banklån är av långfristig karaktär, även om två av lånen ska omförhandlas under 2025. Styrelsen har inte för avsikt att säga upp några lån och har inte fått indikationer på att banken tänker göra det heller. Ändrad tolkning av redovisningsreglerna gör att banklån, där kapitalets bindningstid understiger ett år, numera måste klassificeras som kortfristiga. Tidigare har bara den del av banklånen som skulle amorteras under kommande år ansetts vara kortfristiga.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

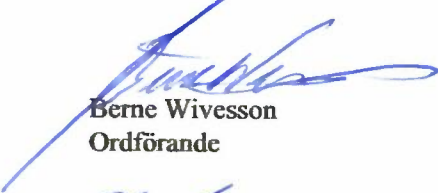
	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	48 242	0
Övriga upplupna kostnader	100 352	44 601
Förutbetalda hyresintäkter	82 667	20 655
Upplupet revisionsarvode	15 000	15 000
	246 261	80 256

6 T08
Wm
3
11
28

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	29 084 000	29 084 000
	29 084 000	29 084 000

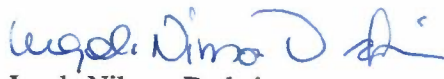
Limhamn 2025-05-13

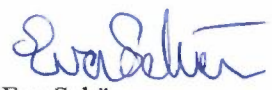

Berne Wivesson
Ordförande


Per-Martin Anderberg


Joakim Axmon

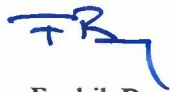

Tonny Gråberg


Ingela Nilsson Draheim


Eva Schön

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-19

Ernst & Young AB


Fredrik Borg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Korallen, org nr. 769619-5010

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korallen för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 april 2024 med omodifierade uttalanden i rapport om årsredovisningen.

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

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

FS

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 Brf Korallen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 19 maj 2025

Ernst & Young AB



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor