

Årsredovisning 2023

Brf Korpen i Malmö

769612-4846



Välkommen till årsredovisningen för Brf Korpen i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 3
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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Korpen 38	2005	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1940

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 19 bostadsrätter om totalt 811 kvm och 9 lokaler om 334 kvm. Byggnadernas totalyta är 1145 kvm.

Styrelsens sammansättning

Victor Wennergren	Ordförande
Marko Kiviniemi	Styrelseledamot
Marta Jönsson Dell'anna	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Karin Svensson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

- 2024** ● Miljöhus

Avtal med leverantörer

Fiber och TV	Tele2
Klottersanering	Klottretsfiende Nr1
EL	EON EL
Fjärrvärme	EON Värme
Sophämtning	Stena recycling

Övrig verksamhetsinformation

Sedan 2018 har styrelsen jobbat aktivt med underhåll av fastigheten. då huset är från 1940 så har många av de stora renovationerna behövts göra, vilket har framtidssäkra fastigheten.

Näst på tur är ett miljöhus som gör att vi kommer kunna sopsortera enligt nya krav.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I samråda med Nabo höjde vi avgifterna med 10%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 10%.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 323 495	1 221 844	1 126 539	1 128 020
Resultat efter fin. poster	-183 973	-2 571 919	-161 406	-1 517 676
Soliditet (%)	22	23	35	36
Yttre fond	52	381 526	-	-
Taxeringsvärde	17 351 000	17 351 000	17 461 000	17 461 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 094	996	936	914
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	58,6	61,4	65,2	48,2
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	19 102	19 236	16 184	16 318
Skuldsättning per kvm totalyta	13 096	13 188	11 096	11 187
Sparande per kvm totalyta	49	33	13	268
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	36	17	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	139	117	127	134
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	50	49	46
Energikostnad per kvm totalyta	221	203	194	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,38	2,15	1,56	1,60
Räntekänslighet (%)	17,46	19,32	17,30	17,86

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

I samråden med Nabo höjde vi avgifterna med 8%. detta i hopp om att räntorna ska sjunka något under året.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	9 592 576	-	-	9 592 576
Upplåtelseavgifter	910 631	-	-	910 631
Fond, yttre underhåll	381 526	-	-381 474	52
Balanserat resultat	-3 722 591	-2 571 919	381 474	-5 913 035
Årets resultat	-2 571 919	2 571 919	-183 973	-183 973
Eget kapital	4 590 224	0	-183 973	4 406 251

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 913 035
Årets resultat	-183 973
Totalt	-6 097 008

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	381 526
Att från yttre fond i anspråk ta	-63 604
Balanseras i ny räkning	-6 414 930
	-6 097 008

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 323 495	1 221 844
Övriga rörelseintäkter	3	140 948	51 182
Summa rörelseintäkter		1 464 443	1 273 026
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-788 969	-3 182 919
Övriga externa kostnader	9	-116 853	-123 591
Personalkostnader	10	-68 847	-64 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-176 568	-176 568
Summa rörelsekostnader		-1 151 238	-3 547 340
RÖRELSERESULTAT		313 205	-2 274 314
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 677	1 234
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-508 855	-298 838
Summa finansiella poster		-497 178	-297 604
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-183 973	-2 571 919
ÅRETS RESULTAT		-183 973	-2 571 919

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	18 755 147	18 931 715
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 755 147	18 931 715
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 755 147	18 931 715
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 392	25 834
Övriga fordringar	14	908 710	962 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	38 656	41 574
Summa kortfristiga fordringar		989 758	1 029 453
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 852	1 852
Summa kassa och bank		1 852	1 852
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		991 610	1 031 305
SUMMA TILLGÅNGAR		19 746 757	19 963 020

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 503 207	10 503 207
Fond för yttre underhåll		52	381 526
Summa bundet eget kapital		10 503 259	10 884 733
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 913 035	-3 722 591
Årets resultat		-183 973	-2 571 919
Summa fritt eget kapital		-6 097 008	-6 294 509
SUMMA EGET KAPITAL		4 406 251	4 590 224
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	9 690 725	8 809 925
Övriga långfristiga skulder		25 000	24 579
Summa långfristiga skulder		9 715 725	8 834 504
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 304 700	6 290 200
Leverantörsskulder		30 207	28 175
Skatteskulder		1 641	241
Övriga kortfristiga skulder		57 528	27 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	230 705	192 154
Summa kortfristiga skulder		5 624 781	6 538 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 746 757	19 963 020

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	313 205	-2 274 314
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	176 568	176 568
	489 773	-2 097 746
Erhållen ränta	11 677	1 234
Erlagd ränta	-489 705	-308 659
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11 745	-2 405 172
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 738	66 058
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	52 838	-154 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50 846	-2 493 705
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 525 607
Amortering av lån	-104 700	-130 307
Depositioner	421	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-104 279	2 395 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	-53 433	-98 405
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	962 226	1 060 631
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	908 793	962 226

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Korpen i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Byggnad	1,05 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 4 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	822 155	753 108
Hysesintäkter, bostäder	42 648	42 648
Hysesintäkter, lokaler	417 380	392 797
Kabel-TV/Bredband	36 480	28 455
Intäcksreduktion	-136	0
El	3 600	3 600
Övriga intäkter	1 368	1 236
Summa	1 323 495	1 221 844

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	1	-3
Elprisstöd	7 557	0
Övriga intäkter	133 390	30 161
Försäkringsersättning	0	13 601
Övriga rörelseintäkter	0	7 423
Summa	140 948	51 182

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	61 864	66 547
Besiktning och service	60 647	19 465
Övrigt	0	8 616
Summa	122 511	94 627

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostäder	12 835	0
Lokaler	0	1 970
Tvättstuga	68 088	7 127
Dörrar och lås/porttele	65 558	10 579
VA	1 263	0
Värme	0	5 840
El	0	12 056
Försäkringsärende/vattenskada	0	110 301
Summa	147 744	147 874

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Soprum/miljöanläggning	63 604	0
Dörrar och lås/porttele	0	49 076
Tak	0	1 780 169
Fasader	0	580 608
Fönster	0	23 650
Summa	63 604	2 433 503

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	36 556	40 793
Uppvärmning	159 701	134 082
Vatten	56 359	57 553
Sophämtning	42 379	39 836
Summa	294 995	272 264

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	14 138	13 364
Övrigt	19 186	0
Kabel-TV och Bredband	69 502	165 397
Fastighetsskatt	57 290	55 890
Summa	160 116	234 651

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	10 420
Övriga förvaltningskostnader	32 655	34 456
Juridiska kostnader	0	10 838
Revisionsarvoden	25 114	19 382
Ekonomisk förvaltning	59 084	48 496
Summa	116 853	123 591

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Sociala avgifter	16 347	15 962
Summa	68 847	64 262

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	508 621	298 827
Övriga räntekostnader	234	11
Summa	508 855	298 838

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 903 782	20 903 782
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 903 782	20 903 782
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 972 067	-1 795 499
Årets avskrivning	-176 568	-176 568
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 148 635	-1 972 067
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 755 147	18 931 715
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 091 542</i>	<i>6 091 542</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 273 000	10 273 000
Taxeringsvärde mark	7 078 000	7 078 000
Summa	17 351 000	17 351 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 829	82 829
Utgående anskaffningsvärde	82 829	82 829
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-82 829	-82 829
Utgående avskrivning	-82 829	-82 829
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 769	1 672
Klientmedelskonto	218 243	211 248
Klientmedelskonto med ränta	688 698	749 126
Summa	908 710	962 046

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 811	4 426
Försäkringspremier	7 868	4 530
Kabel-TV	0	4 645
Bredband	0	13 202
Förvaltning	16 977	14 771
Summa	38 656	41 574

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-07	6,10 %	2 700 000	2 700 000
Stadshypotek	2026-06-30	3,74 %	3 556 420	3 593 660
Stadshypotek	2026-06-30	5,13 %	2 524 500	2 551 500
Stadshypotek	2026-06-30	5,31 %	961 000	973 000
Stadshypotek	2025-06-30	1,54 %	2 753 505	2 781 965
Stadshypotek	2024-03-30	2,37 %	2 500 000	2 500 000
Summa			14 995 425	15 100 125
Varav kortfristig del			5 304 700	6 290 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 471 925 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 118	43 215
El	3 197	5 568
Uppvärmning	23 468	21 069
Utgiftsräntor	28 761	9 611
Vatten	4 737	0
Bredband	249	0
Sociala avgifter	7 997	8 144
Förutbetalda avgifter/hyror	112 178	104 547
Beräknat revisionsarvode	21 000	0
Summa	230 705	192 154

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 193 000	15 193 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

under 2024 höjde vi avgifterna med 8% i samråda med Nabo, Styrelsen har aktivt varit i möte med Handelsbanken för att se över våra lån och har skapat en tydlig strategi för framtiden.

Underskrifter

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

Malmö

Marko Kiviniemi
Styrelseledamot

Marta Jönsson Dell'anna
Styrelseledamot

Victor Wennergren
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.06.2024 09:47

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 17.06.2024 10:43

DOCUMENT ID:

SkSVQPdprC

ENVELOPE ID:

Bym7POTBR-SkSVQPdprC

DOCUMENT NAME:

Brf Korpen i Malmö, 769612-4846 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VICTOR WENNERGREN S.v.a.w@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.06.2024 11:06 17.06.2024 11:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/08/24) IP: 213.102.64.186
2. MARTA JÖNSSON DELL'ANNA Marta@lillastudionmalmo.se	 Signed Authenticated	17.06.2024 11:13 17.06.2024 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/08/18) IP: 94.191.136.58
3. MARKO KIVINIEMI kivimarko@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.06.2024 09:00 18.06.2024 08:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/07) IP: 78.71.125.250
4. KARIN SVENSSON Karin.Svensson@se.ey.com	 Signed Authenticated	18.06.2024 09:47 18.06.2024 09:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/24) IP: 46.194.92.156

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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korpen i Malmö för år 2023.

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 2023 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 revisionssed 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. 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. 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.

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 Korpen i Malmö för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.06.2024 09:48

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 17.06.2024 10:43

DOCUMENT ID:

BkmNmPd6S0

ENVELOPE ID:

SylmQwdar0-BkmNmPd6S0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Korpen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN SVENSSON	 Signed	18.06.2024 09:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/07/24)
Karin.Svensson@se.ey.com	Authenticated	18.06.2024 09:45	Low	IP: 46.194.92.156

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