

Årsredovisning 2025

Brf Korpen

769603-4565



Välkommen till årsredovisningen för Brf Korpen

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-26 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Koppartråden 7	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2001.

Föreningen har 3 hyreslägenheter, 108 bostadsrättslägenheter och 3 bostadsrättslokaler om totalt 5 785 kvm och 3 lokaler om 87 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 872 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jana Pesicova	Ordförande
Caroline Lindroth Henriksson	Styrelseledamot
Hanna Gillblad	Styrelseledamot
Martin Svenblad	Styrelseledamot
Sophie Berglöf	Styrelseledamot
Björn Anders Dennis Robertson	Suppleant
Felicia Boman Wiberg	Suppleant

Valberedning

Stina Jonsved

Maria Glassbrook

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Josefine Olsson	Revisor	Borev Revision AB
Borev Revision AB utser revisorssuppleant	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

A vertical timeline on the left side of the page, marked with years from 2001 to 2025. Each year is accompanied by a list of maintenance tasks performed during that period. The tasks are listed in a clean, sans-serif font, with some items spanning multiple years.

Year	Maintenance Work
2001-2002	Stambyte
2002	Byte av tak
2020	Utbyte av värmekulvertar samt byte av ställdon till värmepanna
2022	Renovering av sopstationer och åtgärdat trappa vid nedgång till tvättstuga
2023	Fönsterrenovering Byte av SRD 3000-enhet för styrning av värmesystemet samt installation av nytt expansionskärl Byte av dagvattenpump och ommålning av tvättstuga
2024	Byte av DUC i undercentralen Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförd med godkänt resultat, samt energideklaration (energiklass E)
2025	Byte av en trasig källardörr mot ny Renovering av grundmur på vissa huskroppar Takbesiktning med mindre reparationsarbeten

Planerade underhåll

2026	●	Byte tegelfog och skadade tegelbjälkar samt tegelstenar
2027	●	Termostatventiler

Avtal med leverantörer

ekonomisk förvaltning	Nabo
el	Ellevio
fjärrvärme	Stockholm Exergi
service av tvättstuga & torkrummen	AT Drift
snöskottning	AM Samarbetspartner AB
trädgårdskötsel	Nordena
trappstädning	HSB
vattenleverans & avfallshantering	Stockholms Vatten och Avfall

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under året tagit fram en 50-årig underhållsplan för att säkerställa långsiktig planering av föreningens underhåll. Städdagarna kommer framöver delvis att användas för enklare obligatoriskt underhåll.

En ny odlingsplats har etablerats med möjlighet för medlemmar att ha egna pallkragar och med en gemensam pallkrage med örter och kryddor för föreningens medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört omförhandling av räntor på befintliga lån, vilket bidragit till förbättrade villkor och en mer förutsägbar räntekostnadsbild. Föreningen har även beslutat att höja amorteringstakten i syfte att långsiktigt stärka den ekonomiska ställningen och minska föreningens skuldsättning.

Från och med juli 2025 infördes en som en obligatorisk avgift för tele- och bredbandstjänster. Avgiften debiteras samtliga medlemmar och ingår numera i den ordinarie månadsavgiften.

Föreningen ansökte om verkställighet hos Kronofogden för det återstående skadeståndsbeloppet om 300 000 kr. Därefter framkom att motparten gått i konkurs, och föreningen räknar därför inte med att få ut några medel. Beloppet har således bokats om till en kostnad.

Förändringar i avtal

Under räkenskapsåret har föreningen tecknat nytt avtal med Nordena avseende trädgårdsskötsel, med startdatum 2025-04-01.

Avtalet för fastighetsskötsel med HSB avslutades 2025-06-30. Föreningen har även sagt upp sitt service- & distributionsavtal för FiberKoax med Tele2, vilket innebär att tidigare tele- och kommunikationstjänster avslutas (uppsägningstid 24 månader, slutdatum 2027-12-31).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 154 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 146 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 722 549	5 461 264	5 457 940	4 760 097
Resultat efter fin. poster	-786 986	-1 042 559	-7 285 852	-
Soliditet (%)	51	51	52	57
Yttre fond	-	-	4 808 308	4 161 094
Taxeringsvärde	210 121 000	232 799 000	232 799 000	232 799 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	958	917	930	809
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,3	94,9	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 110	9 162	9 380	8 347
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 769	8 692	8 540	7 600
Sparande / kvm totalyta, kr	14	-39	160	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	19	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	239	229	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	96	90	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	357	338	265	231
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	3,78	2,57	-
Räntekänslighet (%)	9,51	9,99	10	10

*Kabel-tv/bredband är en obligatorisk avgift.

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat om -786 986 kr, vilket är en förbättring mot föregående år. Det negativa resultatet förklaras främst av räntekostnader samt planerade avskrivningar (-808 788 kr), vilka inte påverkar föreningens likviditet. Årets resultat har även belastats av en nedskrivning av en tidigare skadeståndsfördran om cirka 300 000 kr som inte erhöles. Trots det bokföringsmässiga underskottet genererar den dagliga verksamheten ett positivt kassaflöde om 274 051 kr.

Framtida ekonomiska åtaganden

Föreningens väsentliga framtida åtaganden utgörs av räntebetalningar och amorteringar på befintliga lån, samt planerat underhåll enligt föreningens underhållsplan.

Hur åtagandena ska finansieras

Styrelsen vidtar följande åtgärder för att säkerställa finansieringen:

- **Avgiftshöjning:** En höjning med 9 % har beslutats från 2026-03-01, vilket på helårsbasis beräknas tillföra föreningen cirka 480 000 kr per år i ökade intäkter och stärker kassaflödet för att täcka löpande åtaganden.
- **Amorteringsoptimering:** Styrelsen har optimerat föreningens amorteringsplan och ökat amorteringen med 140 000 kr per år, vilket stärker föreningens soliditet och minskar den långsiktiga räntebördan.
- **Kostnadsoptimering:** Styrelsen ser löpande över leverantörsavtal och lånevillkor för att reducera räntekostnader och driftsutgifter.
- **Likviditetsreserv:** Likvida medel uppgår till cirka 4,9 mnkr och soliditeten till 51 %, vilket ger en god buffert för planerat underhåll.
- **Dolda tillgångar:** Föreningen innehar tre hyresrätter som utgör en betydande kapitalreserv. Vid behov kan dessa avyttras för att amortera lån eller finansiera större underhållsprojekt.

Mot bakgrund av ovanstående bedömer styrelsen att föreningen har goda förutsättningar att möta både nuvarande och framtida finansieringsbehov.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	35 269 502	-	-	35 269 502
Upplåtelseavgifter	36 250 215	-	-	36 250 215
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-14 831 245	-1 042 559	-	-15 873 803
Årets resultat	-1 042 559	1 042 559	-786 986	-786 986
Eget kapital	55 645 914	0	-786 986	54 858 928

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 873 803
Årets resultat	-786 986
Totalt	-16 660 789

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 979 602
Att från yttre fond i anspråk ta	-57 679
Balanseras i ny räkning	-18 582 712
	-16 660 789

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 722 549	5 461 264
Övriga rörelseintäkter	3	21 212	2 585
Summa rörelseintäkter		5 743 761	5 463 849
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 510 129	-3 303 862
Övriga externa kostnader	9	-508 993	-365 269
Personalkostnader	10	-122 219	-161 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-808 788	-808 788
Summa rörelsekostnader		-4 950 129	-4 639 484
RÖRELSERESULTAT		793 633	824 365
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 348	96 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 613 967	-1 963 387
Summa finansiella poster		-1 580 619	-1 866 924
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-786 986	-1 042 559
ÅRETS RESULTAT		-786 986	-1 042 559

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	100 505 569	101 244 397
Markanläggningar	13	1 841 532	1 883 304
Maskiner och inventarier	14	109 580	137 768
Summa materiella anläggningstillgångar		102 456 681	103 265 469
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		102 456 681	103 265 469
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		46 792	104 549
Övriga fordringar	15	2 878 644	3 239 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	219 402	253 941
Summa kortfristiga fordringar		3 144 838	3 597 535
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 050 759	2 025 872
Summa kassa och bank		2 050 759	2 025 872
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 195 597	5 623 407
SUMMA TILLGÅNGAR		107 652 278	108 888 876

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 519 717	71 519 717
Summa bundet eget kapital		71 519 717	71 519 717
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 873 803	-14 831 245
Årets resultat		-786 986	-1 042 559
Summa fritt eget kapital		-16 660 789	-15 873 803
SUMMA EGET KAPITAL		54 858 928	55 645 914
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	15 916 850	51 786 250
Övriga långfristiga skulder		0	1 000
Summa långfristiga skulder		15 916 850	51 787 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	35 575 400	0
Leverantörsskulder		299 881	346 234
Skatteskulder		17 182	30 517
Övriga kortfristiga skulder		1 364	3 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	982 673	1 075 269
Summa kortfristiga skulder		36 876 500	1 455 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 652 278	108 888 876

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	793 633	824 365
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	808 788	808 788
	1 602 421	1 633 153
Erhållen ränta	33 348	96 463
Erlagd ränta	-1 725 655	-1 913 312
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-89 886	-183 696
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	406 861	-200 443
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-42 924	232 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten	274 051	-151 392
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-294 000	-232 500
Depositioner	-1 000	1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-295 000	-231 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-20 949	-382 892
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 940 236	5 323 128
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 919 287	4 940 236

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Korpen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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	0,79 %
Fastighetsförbättringar	0,81 - 2,00 %
Markanläggningar	2,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 262 528	5 185 317
Hysesintäkter, bostäder	183 360	169 099
Hysesintäkter, lokaler	24 536	20 863
Hysesintäkter, p-platser	46 150	43 807
Kabel-TV/Bredband	154 224	0
Övriga intäkter	51 751	42 178
Summa	5 722 549	5 461 264

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Övriga rörelseintäkter	21 214	2 586
Summa	21 212	2 585

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	47 142	96 204
Städning	145 716	142 025
Besiktning och service	88 412	54 939
Trädgårdsarbete	53 665	23 451
Övrigt	57 581	123 526
Snöskottning	72 125	84 125
Summa	464 641	524 270

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	12 978	2 517
Bostäder	0	8 706
Tvättstuga	15 301	8 622
Källarutrymmen	0	5 509
Vind	0	2 313
Dörrar och lås/porttele	21 198	21 790
VA	11 189	16 457
Värme	0	70 543
Ventilation	3 750	0
El	6 035	29 624
Fasader	76 875	0
Fönster	5 192	0
Försäkringsärenden/vattenskada	19 370	0
Summa	171 888	166 081

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	10 068	0
Dörrar och lås/porttele	47 611	0
Summa	57 679	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	126 539	110 273
Uppvärmning	1 404 483	1 367 118
Vatten	562 633	536 297
Sophämtning	115 059	100 887
Summa	2 208 714	2 114 575

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	100 841	94 983
Kabel-TV	241 195	205 453
Bredband/Kabeltv	67 425	9 581
Fastighetsskatt	197 746	188 920
Summa	607 207	498 937

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	61 548	56 503
Förbrukningsmaterial	4 763	3 350
Juridiska kostnader	16 563	171 588
Kundförlust*	300 000	0
Revisionsarvoden	37 500	37 500
Ekonomisk förvaltning	88 620	96 328
Summa	508 993	365 269

* Kostnad avser fordran föreningen haft mot PK Entreprenad AB som gått i konkurs.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	93 000	123 199
Sociala avgifter	29 219	38 366
Summa	122 219	161 565

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 613 526	1 961 221
Övriga räntekostnader	441	2 166
Summa	1 613 967	1 963 387

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	112 492 852	112 492 852
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	112 492 852	112 492 852
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 248 455	-10 509 627
Årets avskrivning	-738 828	-738 828
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 987 283	-11 248 455
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	100 505 569	101 244 397
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 963 069</i>	<i>20 963 069</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	123 121 000	122 799 000
Taxeringsvärde mark	87 000 000	110 000 000
Summa	210 121 000	232 799 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 088 685	2 088 685
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 088 685	2 088 685
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-205 381	-163 609
Årets avskrivning	-41 772	-41 772
Utgående ackumulerad avskrivning	-247 153	-205 381
Utgående restvärde enligt plan	1 841 532	1 883 304

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	462 925	462 925
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	462 925	462 925
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-325 157	-296 969
Årets avskrivning	-28 188	-28 188
Utgående ackumulerad avskrivning	-353 345	-325 157
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	109 580	137 768

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 780	19 345
Skattefordringar	5 336	5 336
Övriga fordringar	0	300 000
Klientmedelskonto	1 810 132	1 849 922
Räntekonto	1 058 396	1 064 443
Summa	2 878 644	3 239 045

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 670	22 088
Fastighetsskötsel	0	23 264
Försäkringspremier	113 449	109 279
Kabel-TV	9 819	77 155
Bredband	68 048	0
Förvaltning	26 416	22 155
Summa	219 402	253 941

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2024-12-01	4,85 %		5 000 000
Stadshypotek	2024-12-01	4,85 %		2 287 500
Stadshypotek	2026-09-30	2,84 %	3 281 250	3 307 500
Stadshypotek	2026-06-30	2,78 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2026-06-01	2,98 %	4 525 000	4 575 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,84 %	3 085 500	3 111 000
Stadshypotek	2027-06-01	3,43 %	3 618 750	3 656 250
Stadshypotek	2026-06-30	3,84 %	3 237 500	3 272 500
Stadshypotek	2027-03-01	4,77 %	1 428 000	1 444 000
Stadshypotek	2024-12-01	4,85 %		3 675 000
Stadshypotek	2024-12-01	4,85 %		3 712 500
Stadshypotek	2024-12-01	4,85 %		3 750 000
Stadshypotek	2024-12-01	4,85 %		2 500 000
Stadshypotek	2024-12-01	4,85 %		495 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,78 %	5 950 000	6 000 000
Stadshypotek	2026-09-01	2,96 %	10 442 650	
Stadshypotek	2027-09-01	2,98 %	10 923 600	
Summa			51 492 250	51 786 250
Varav kortfristig del			35 575 400	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 454 750 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 775	16 585
El	17 377	18 112
Uppvärmning	188 988	187 898
Utgiftsräntor	101 079	212 767
Vatten	94 516	81 833
Löner	55 000	72 000
Sociala avgifter	17 281	22 622
Förutbetalda avgifter/hyror	489 657	463 452
Summa	982 673	1 075 269

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	52 076 875	52 076 875

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning på 9% gäller från 2026-03-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Stockholm

Caroline Lindroth Henriksson
Styrelseledamot

Hanna Gillblad
Styrelseledamot

Jana Pesicova
Ordförande

Martin Svenblad
Styrelseledamot

Sophie Berglöf
Styrelseledamot

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

Borev Revision AB
Josefine Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 09:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.04.2026 09:47

DOCUMENT ID:

SkZ0oMp2hZg

ENVELOPE ID:

HJRizp22Zx-SkZ0oMp2hZg

DOCUMENT NAME:

Brf Korpen, 769603-4565 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

d2cc23e3c19368f59622144550c5d41197fecb010c8d75
1c500c3397caa17161fd6574c59129dae96ac997fdad5a
6739fbd788af5b9772658f42a8a5e0f83033

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JANA PESICOVA jana.pesico@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 15:45 16.04.2026 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.52
2. Hanna Gillblad gillbladhanna@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 15:52 16.04.2026 15:49	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
3. MARTIN SVENBLAD martin.svenblad@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:36 16.04.2026 16:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.21
4. Sophie Berglöf berglof.sophie@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:59 15.04.2026 19:09	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.138.44
5. CAROLINE LINDROTH HENRIKSSON caroline@lindroth.org	 Signed Authenticated	16.04.2026 18:48 16.04.2026 18:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.247
6. Maria Josefine Olsson josefine.olsson@borev.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 09:46 17.04.2026 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.71.124

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Korpen, org.nr 769603-4565

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Korpen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 16 april 2025 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 uppger, 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Korpen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 revisionssed 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Josefine Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 09:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.04.2026 09:47

DOCUMENT ID:

ByAof6h3Wl

ENVELOPE ID:

BJCsGa3hWe-ByAof6h3Wl

DOCUMENT NAME:

Brf Korpen revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

8f89046a4be04b81c6b1a29c42e5778fe1248c2dfa079d
22b33e7142d6146f7f99e365301b0a80d7ca840314b352
7843d185f14edc489138c89c8832fc086f74

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Josefine Olsson	Signed	17.04.2026 09:47	eID	Swedish BankID
josefine.olsson@borev.se	Authenticated	17.04.2026 09:47	Low	IP: 78.70.71.124

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed