

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Korpen 6
Org nr: 769616-3521



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Korpen 6 får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 316 163 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-02. Nuvarande stadgar registrerades 2019-06-12
Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst beroende på underhållskostnader härrörande byte av värmekulvert.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 25% till 102%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 231% till 184%.

I resultatet ingår avskrivningar med 325 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -966 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 677 m², vilket motsvarar 29 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Korpen 50 i Malmö kommun. På fastigheten finns 2 byggnader (ett gathus och ett gårdshus) med 19 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1913. Fastighetens adress är Friisgatan 6, 6A-C, 211 46 Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	1
2 rum och kök	6
3 rum och kök	2
4 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Lokaler	2
---------	---



Total tomtarea	1 104 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 644 m ²
Bostäder hyresrätt	122 m ²
Total bostadsarea	1 766 m ²
Total lokalarea	692 m ²

Årets taxeringsvärde	39 476 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 476 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 53,96 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 75 tkr och planerat underhåll för 1 644 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens aktuella underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2024. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 651 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterrenovering	2011
Takrenovering	2012/2013
Relining avloppsstammar	2013
Målning trapphus och källare	2016
Värmepump	2016
Säkerhetsdörrar	2016
Trappmålning	2017
Fönster	2017
Fönsterbyte	2018
Markanläggning	2018
Golvrenovering	2019
Fönster	2019
Renovering Yoga-lokal	2019
Byte huvudbrytare	2020
Ventilation	2021
Målning	2021
Tvättmaskiner	2022
Värmecentral	2022
Målning	2023
Putsning av väggar	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	5 tkr
Installationer	1 587 tkr
Huskropp utvändigt	53 tkr



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
My Siira	Ordförande	2025
Anders Semmelweis	Ledamot	2025
Eva Hradil	Ledamot	2025
Camilla Löfgren	Ledamot	2025
Magnus Ek	Ledamot	2025
Julia Gebauer	Ledamot	2025
Hanna Metcalfe	Ledamot	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 29 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 623 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

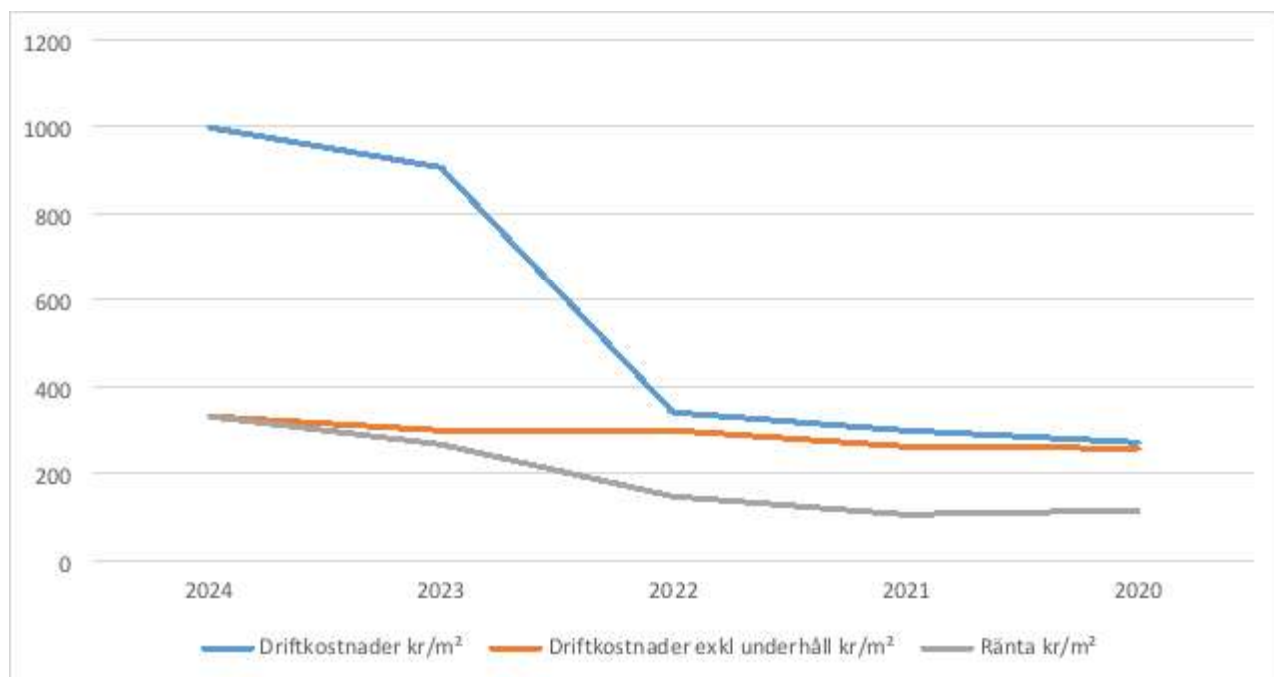


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 634	2 487	2 282	1 955	1 860
Resultat efter finansiella poster*	-1 290	-1 069	547	337	394
Årets resultat	-1 290	-1 069	547	337	394
Resultat exkl avskrivningar	-966	-744	872	662	744
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 617	-1 354	295	154	247
Balansomslutning	47 152	46 620	47 683	47 221	47 133
Soliditet %*	51	54	55	55	54
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	184	231	450	398	295
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	102	25	19	14	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	39	39	41	47	48
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	624	589	566	566	566
Driftkostnader kr/kvm	998	906	339	298	273
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	329	296	300	263	258
Energikostnad kr/kvm*	175	168	179	159	154
Underhållsfond kr/kvm	0	193	555	359	187
Reservering till underhållsfond kr/kvm	265	248	235	207	202
Sparande kr/kvm*	276	307	394	304	317
Ränta kr/kvm	331	264	145	106	114
Skuldsättning kr/kvm*	8 916	8 440	8 527	8 610	8 697
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 330	12 619	12 750	12 873	13 004
Räntekänslighet %*	21,4	21,4	22,5	22,7	23,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Kommentar gällande förlust

Förlusten beror främst på fortsatt höga underhållskostnader som förväntas bli lägre från 2025. Föreningen har även högre räntekostnader under 2024 jämfört med föregående år.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 889 549	1 194 322	474 190	-235 315	-1 069 015
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 069 015	1 069 015
Reservering underhållsfond			651 000	-651 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 125 190	1 125 190	
Årets resultat					-1 290 390
Vid årets slut	24 889 549	1 194 322	0	-830 140	-1 290 390

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 304 330
Årets resultat	-1 290 390
Årets fondreservering enligt stadgarna	-651 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 125 190
Summa	-2 120 530

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 120 530**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 634 005	2 495 272
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 230	1 890
Summa rörelseintäkter		2 639 235	2 497 162
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 452 010	-2 226 717
Övriga externa kostnader	Not 5	-245 560	-272 491
Personalkostnader	Not 6	-93 308	-93 308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-324 858	-324 858
Summa rörelsekostnader		-3 115 735	-2 917 373
Rörelseresultat		-476 501	-420 212
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	356	2 853
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-814 245	-651 656
Summa finansiella poster		-813 889	-648 803
Resultat efter finansiella poster		-1 290 390	-1 069 015
Årets resultat		-1 290 390	-1 069 015



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	44 266 359	44 591 217
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 266 359	44 591 217
Summa anläggningstillgångar		44 266 359	44 591 217
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		64 496	0
Övriga fordringar	Not 12	4 122	3 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	93 745	85 297
Summa kortfristiga fordringar		162 363	89 158
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 723 108	1 940 109
Summa kassa och bank		2 723 108	1 940 109
Summa omsättningstillgångar		2 885 472	2 029 267
Summa tillgångar		47 151 831	46 620 484



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 083 871	26 083 871
Fond för yttre underhåll		0	474 190
Summa bundet eget kapital		26 083 871	26 558 061
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-830 140	-235 315
Årets resultat		-1 290 390	-1 069 015
Summa fritt eget kapital		-2 120 530	-1 304 330
Summa eget kapital		23 963 341	25 253 731
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 352 472	13 224 472
Summa långfristiga skulder		20 352 472	13 224 472
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 15	1 562 000	7 521 041
Leverantörsskulder		835 518	285 992
Skatteskulder		2 200	1 421
Övriga skulder	Not 16	94 983	103 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	341 317	230 778
Summa kortfristiga skulder		2 836 018	8 142 281
Summa eget kapital och skulder		47 151 831	46 620 484



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-476 501	-420 212
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	324 858	324 858
	-151 643	-95 354
Erhållen ränta	356	2 853
Erlagd ränta	-814 432	-651 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-965 720	-743 814
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-73 205	-20 699
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	652 965	221 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-385 960	-543 118
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-182 500	-215 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-182 500	-215 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	782 999	-758 118
Likvida medel vid årets början	1 940 109	2 698 227
Likvida medel vid årets slut	2 723 108	1 940 109



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	20-50
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	1 024 524	966 515
Hyror, bostäder	136 128	129 648
Hyror, lokaler	1 421 208	1 334 256
Rabatter	-29 025	-30 000
Kabel-tv-avgifter	1 920	1 920
Debiterad fastighetsskatt-	72 768	86 744
Övriga ersättningar	6 495	6 197
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-8
Summa nettoomsättning	2 634 005	2 495 272

**Ingår värme, el, vatten samt bredband/tv*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	5 230	1 890
Summa övriga rörelseintäkter	5 230	1 890

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 644 457	-1 499 226
Reparationer	-73 323	-59 761
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-103 730	-102 951
Försäkringspremier	-44 700	-37 331
Kabel- och digital-TV	-30 830	-12 533
Systematiskt brandskyddsarbete	-50 376	-2 249
Serviceavtal	-24 802	-25 567
Obligatoriska besiktningar	-4 460	-3 153
Förbrukningsinventarier	-11 336	-1 275
Fordons- och maskinkostnader	-339	0
Vatten	-86 407	-56 601
Fastighetsel	-64 929	-75 119
Uppvärmning	-280 024	-280 138
Sophantering och återvinning	-32 298	-59 104
Förvaltningsarvode drift	0	-11 708
Summa driftskostnader	-2 452 010	-2 226 717



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-164 982	-154 091
IT-kostnader	-4 338	-4 628
Arvode, yrkesrevisorer	-22 194	-16 156
Övriga förvaltningskostnader	-17 596	-17 892
Kreditupplysningar	-1 795	-212
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 877	-6 037
Representation	0	-1 375
Telefon och porto	-11 685	-8 243
Konsultarvoden	-12 923	-61 279
Bankkostnader	-3 170	-2 578
Summa övriga externa kostnader	-245 560	-272 491

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-71 000	-71 000
Sociala kostnader	-22 308	-22 308
Summa personalkostnader	-93 308	-93 308

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-240 180	-240 180
Avskrivningar tillkommande utgifter	-84 678	-84 678
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-324 858	-324 858

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	61	2 567
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	0
Övriga ränteintäkter	261	287
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	356	2 853

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-814 245	-649 311
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-2 345
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-814 245	-651 656



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 760 808	27 760 808
Mark	17 431 080	17 431 080
Tillkommande utgifter	2 827 598	2 827 598
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 019 486	48 019 486
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 533 017	-2 292 837
Tillkommande utgifter	-895 252	-810 574
	-3 428 269	-3 103 411
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-240 180	-240 180
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-84 678	-84 678
	-324 858	-324 858
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 753 126	-3 428 269
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 266 359	44 591 217
Varav		
Byggnader	24 987 611	25 227 791
Mark	17 431 080	17 431 080
Tillkommande utgifter	1 847 668	1 932 346
Taxeringsvärden		
Bostäder	32 200 000	32 200 000
Lokaler	7 276 000	7 276 000
Totalt taxeringsvärde	39 476 000	39 476 000
<i>varav byggnader</i>	<i>22 722 000</i>	<i>22 722 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 754 000</i>	<i>16 754 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	127 000	127 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	127 000	127 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-127 000	-127 000
	-127 000	-127 000
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-127 000	-127 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-127 000	-127 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 122	3 861
Summa övriga fordringar	4 122	3 861

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 006	44 700
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	13 102
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 161	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	93	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 485	27 496
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 745	85 297

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 966	1 905
Transaktionskonto	2 721 143	1 938 204
Summa kassa och bank	2 723 108	1 940 109



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	21 914 472	20 745 513
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 352 000	-7 431 041
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-210 000	-90 000
Långfristig skuld vid årets slut	20 352 472	13 224 472

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,86%	2024-09-28	6 557 373,00	-6 532 373,00	25 000,00	0,00
SWEDBANK	3,78%	2024-09-28	873 668,00	-836 168,00	37 500,00	0,00
SWEDBANK	3,19%	2025-03-28	0,00	1 352 000,00	0,00	1 352 000,00
SWEDBANK	3,86%	2026-03-25	6 569 773,00	0,00	50 000,00	6 519 773,00
SWEDBANK	3,78%	2027-06-23	6 744 699,00	0,00	40 000,00	6 704 699,00
SWEDBANK	2,85%	2029-08-24	0,00	7 368 000,00	30 000,00	7 338 000,00
Summa			20 745 513,00	1 351 459,00	182 500,00	21 914 472,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 210 000 kr samt omförhandla ett lån på totalt 1 352 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 20 352 472 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	50 665	58 733
Skuld sociala avgifter och skatter	44 318	44 316
Summa övriga skulder	94 983	103 049



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	49 276	49 463
Upplupna elkostnader	6 718	12 757
Upplupna vattenavgifter	21 275	19 636
Upplupna värmekostnader	34 887	40 372
Upplupna kostnader för renhållning	2 964	13 590
Upplupna revisionsarvoden	19 500	15 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 184
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 261	250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	200 436	73 525
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	341 317	230 778

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	28 026 455	28 026 455

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Malmö den dag det framgår av elektronisk signatur

My Siira

Eva Hradil

Julia Gebauer

Magnus Ek

Camilla Löfgren

Anders Semmelweis

Hanna Metcalfe

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557543851330

Document

Årsredovisning 2024 Brf Korpen 6

Main document

23 pages

Initiated on 2025-04-09 14:34:10 CEST (+0200) by Amina Zukovic (AZ)

Finalised on 2025-05-02 19:48:31 CEST (+0200)

Initiator

Amina Zukovic (AZ)

Riksbyggen

amina.x.zukovic@riksbyggen.se

Signatories

My Siira (MS)

my_siira@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MY SIIRA"
Signed 2025-04-09 14:52:42 CEST (+0200)

Julia Gebauer (JG)

jg@waycreative.se



The name returned by Swedish BankID was "JULIA
GEBAUER"
Signed 2025-04-10 10:52:59 CEST (+0200)

Camilla Löfgren (CL)

ID number 196901174182

camilofgren@gmail.com

Signed 2025-04-13 10:13:00 CEST (+0200)

Hanna Metcalfe (HM)

hannametcalfe@icloud.com



The name returned by Swedish BankID was "HANNA
METCALFE"
Signed 2025-04-17 10:11:54 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557543851330

Eva Hradil (EH)
evahradil@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "EVA
HRADIL"
Signed 2025-04-11 18:41:48 CEST (+0200)*

Magnus Ek (ME)
ekmagnus1@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "Magnus Ek"
Signed 2025-04-10 19:38:09 CEST (+0200)*

Anders Semmelweis (AS)
absem61@hotmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "ANDERS
BORDAS SEMMELWEIS"
Signed 2025-04-23 08:07:21 CEST (+0200)*

Tanja Jörgensen (TJ)
tanja.jorgensen@se.ey.com



*The name returned by Swedish BankID was "TANJA
JÖRGENSEN"
Signed 2025-05-02 19:48:31 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Korpen 6, 769616-3521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Korpen 6, 769616-3521 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.

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. 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 Bostadsrättsföreningen Korpen 6 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggsätt.

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.

Anmärkning

Styrelsen har, i strid mot §67 av stadgarna, inte utsett att två revisorer väljs på senast ordinarie stämma. Då förfarandet, enligt vår bedömning, inte har inneburit någon väsentlig risk för ekonomisk skada för föreningen påverkas inte vårt yttrande om ansvarsfrihet.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction 09222115557543746886

Document

revisionsberättelse osignerad

Main document

2 pages

*Initiated on 2025-04-08 16:05:18 CEST (+0200) by Amina
Zukovic (AZ)*

Finalised on 2025-05-02 19:52:37 CEST (+0200)

Initiator

Amina Zukovic (AZ)

Riksbyggen

amina.x.zukovic@riksbyggen.se

Signatories

Tanja Jörgensen (TJ)

tanja.jorgensen@se.ey.com



*The name returned by Swedish BankID was "TANJA
JÖRGENSEN"*

Signed 2025-05-02 19:52:37 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

BRF Korpen 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Korpen 6 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

