

Årsredovisning 2024

Brf Lilla Korpen

769607-1914



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lilla Korpen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 17

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 Hägersten .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-30. Stadgar registrerades 2018-12-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KORPEN 13	-	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 252 kvm 1 lokal och 1 bostadsrättslokal om totalt 165 kvm. Byggnadernas totalyta är 2431 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Hardmeier Hein	Ordförande
Jakob Kullmann	Styrelseledamot
Martin Lasses Sjöberg	Styrelseledamot
Matilda Danielsson	Styrelseledamot
Sara Christina Birgitta Söderström	Styrelseledamot

Valberedning

Gunilla Bjerner

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Staffan Zander Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-14.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-06. Nyval av styrelse pga utflyttning av befintliga styrelsemedlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

1930	●	stammar värme
1981	●	Stammar vatten/avlopp El
2006	●	Stammar grund
2006/2007	●	Fasad Fönster
2007	●	Tvättstuga Portar
2018	●	Omläggning av tak Byte/renovering hissar

Planerade underhåll

2024	●	Ombyggnad av tidigare hyreslokal till bostad
------	---	--

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	NABO
Försäkring	Brandkontoret
Gårdskötsel/snö	IT Underhåll
Hiss Besiktning	DEKRA
Hiss service	OTIS
Sophantering	SVOA
Städ trapphus	Vanadis Care
Teknisk förvaltning	NABO
Vatten	Stockholm Vatten
VVS	Wiab installationservice
Värme	Stockholm exergi

Övrig verksamhetsinformation

Under året har följande styrelsemedlemmar avgått:

- Vendela Bellander
- Anders Karnstedt
- Johan Olsen

Nya ledamöter som valts in:

- Martin Lasses
- Matilda Danielsson
- Jakob Kullmann

Ledamot som valdes in vid extrainsatt möte men som hoppade av innan konstituerande möte:

- Jakob Dahn

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen är sedan april 2024 skuldfri efter avbetalning av fastighetslån som legat hos Swedbank.

Övriga uppgifter

Ombyggnaden av hyreslokal till bostäder är numera klar och boende har flyttat in.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 026 120	1 911 229	2 402 273	2 339 089
Resultat efter fin. poster	-869 289	-2 379 226	-232 575	-216 225
Soliditet (%)	97	79	73	74
Yttre fond	1 256 991	1 256 991	1 256 991	1 337 679
Taxeringsvärde	73 330 000	73 330 000	73 330 000	49 313 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	832	779	737	748
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,0	81,2	63,7	64,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	3 421	5 147	5 230
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	2 842	4 343	4 376
Sparande per kvm totalyta, kr	-90	-704	168	271
Elkostnad per kvm totalyta, kr	45	46	87	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	266	235	207	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	80	77	48	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	390	359	342	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,05	4,58	1,94	1,88
Räntekänslighet (%)	-	4,39	6,99	6,99

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -217 591 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Det negativa resultatet kommer från höjda driftkostnader samt från avslut av ombyggnadsprojekt där intäkter ligger från tidigare bokföringsår.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	23 025 673	-	2 887 353	25 913 026
Upplåtelseavgifter	11 488 504	-	6 792 147	18 280 651
Fond, yttre underhåll	1 256 991	-	-	1 256 991
Balanserat resultat	-4 060 534	-2 379 226	-	-6 439 759
Årets resultat	-2 379 226	2 379 226	-869 289	-869 289
Eget kapital	29 331 409	0	8 810 211	38 141 620

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 439 759
Årets resultat	-869 289
Totalt	-7 309 048

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	204 000
Balanseras i ny räkning	-7 513 048
	-7 309 048

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 026 120	1 911 229
Övriga rörelseintäkter	3	1 522	49 583
Summa rörelseintäkter		2 027 642	1 960 812
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 899 166	-1 736 032
Övriga externa kostnader	8	-181 548	-1 552 742
Personalkostnader	9	-51 753	-39 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-651 698	-645 648
Summa rörelsekostnader		-2 784 165	-3 973 689
RÖRELSERESULTAT		-756 523	-2 012 877
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 620	42 922
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-124 385	-409 270
Summa finansiella poster		-112 765	-366 348
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-869 289	-2 379 226
ÅRETS RESULTAT		-869 289	-2 379 226

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	36 458 220	37 103 868
Maskiner och inventarier	12	127 351	60 858
Summa materiella anläggningstillgångar		36 585 570	37 164 726
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 585 570	37 164 726
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 774	18 091
Övriga fordringar	13	996	-963 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	75 383	61 622
Summa kortfristiga fordringar		85 153	-883 936
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 465 476	868 397
Summa kassa och bank		2 465 476	868 397
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 550 629	-15 539
SUMMA TILLGÅNGAR		39 136 199	37 149 187

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 193 677	34 514 177
Fond för yttre underhåll		1 256 991	1 256 991
Summa bundet eget kapital		45 450 668	35 771 168
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 439 759	-4 060 534
Årets resultat		-869 289	-2 379 226
Summa ansamlad förlust		-7 309 048	-6 439 759
SUMMA EGET KAPITAL		38 141 620	29 331 409
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	7 000 000
Leverantörsskulder		127 491	188 718
Skatteskulder		220 977	209 164
Övriga kortfristiga skulder		314 043	68 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	332 068	351 554
Summa kortfristiga skulder		994 579	7 817 778
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 136 199	37 149 187

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-756 523	-2 012 877
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	651 698	645 648
	-104 825	-1 367 229
Erhållen ränta	11 620	42 922
Erlagd ränta	-165 052	-375 788
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-258 258	-1 700 096
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-969 089	1 110 167
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	217 468	-26 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 009 879	-616 295
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-72 543	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-72 543	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	9 679 500	0
Amortering av lån	-7 000 000	-3 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 679 500	-3 700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 597 079	-4 316 295
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	868 397	5 184 692
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 465 476	868 397

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lilla Korpen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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, 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	0,69 - 7,81 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 656 555	1 546 591
Hysesintäkter, lokaler	303 173	295 416
Hysesintäkter, p-platser	18 000	18 000
Kabel-TV/Bredband	48 000	48 000
Övriga intäkter	392	3 222
Summa	2 026 120	1 911 229

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	2	1
Elprisstöd	0	22 357
Försäkringsersättning	0	26 567
Övriga rörelseintäkter	1 520	658
Summa	1 522	49 583

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	48 210	47 978
Städning	48 000	44 000
Besiktning och service	71 340	85 536
Trädgårdsarbete	91 453	69 720
Snöskottning	89 846	59 428
Summa	348 849	306 662

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	23 003	43 985
Försäkringsskador	0	23 808
Bostäder VVS	179 085	0
Tvättstuga	11 978	23 059
Trapphus/port/entr	956	0
Soprum/miljöanläggning	3 000	2 211
Dörrar och lås/porttele	13 601	2 565
VA	0	9 431
Värme	0	2 150
Ventilation	2 150	67 709
El	21 286	0
Hissar	32 026	91 819
Tak	0	3 625
Gård/markytor	0	1 500
Temp. rep und eller projekt	30 486	0
Summa	317 571	271 863

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	108 554	113 331
Uppvärmning	645 690	578 880
Vatten	194 782	190 873
Sophämtning	67 622	70 228
Summa	1 016 648	953 312

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	46 542	42 717
Kabel-TV	-750	6 222
Bredband	52 003	48 000
Arvode teknisk förvaltning	3 063	0
Fastighetsskatt	115 240	107 256
Summa	216 098	204 195

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	5 476	9 288
Övriga förvaltningskostnader	97 359	1 397 351
Juridiska kostnader	2 531	66 625
Revisionsarvoden	27 430	30 726
Arvode ekonomisk förvaltning	48 752	48 752
Summa	181 548	1 552 742

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	39 380	29 880
Sociala avgifter	12 373	9 388
Summa	51 753	39 268

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	120 544	405 173
Övriga räntekostnader	3 841	4 097
Summa	124 385	409 270

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 407 498	44 407 498
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 407 498	44 407 498
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 303 630	-6 657 982
Årets avskrivning	-645 648	-645 648
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 949 278	-7 303 630
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 458 220	37 103 868
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 500 000</i>	<i>10 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 368 000	32 368 000
Taxeringsvärde mark	40 962 000	40 962 000
Summa	73 330 000	73 330 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	102 872	102 872
Inköp	72 543	0
Utgående anskaffningsvärde	175 415	102 872
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-42 014	-42 014
Avskrivningar	-6 050	0
Utgående avskrivning	-48 064	-42 014
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	127 351	60 858

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	996	251
Övriga fordringar	0	-963 900
Summa	996	-963 649

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 309	1 121
Fastighetsskötsel	10 275	9 802
Försäkringspremier	34 362	31 133
Kabel-TV	0	-750
Bredband	9 990	8 128
Förvaltning	13 447	12 188
Summa	75 383	61 622

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2024-04-28	0,00 %		5 000 000
Swedbank	2024-02-28	0,00 %		2 000 000
Summa			0	7 000 000
Varav kortfristig del			0	7 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 529	12 000
El	11 085	10 991
Uppvärmning	87 918	87 163
Utgiftsräntor	8 226	48 893
Vatten	32 441	25 929
Förutbetalda avgifter/hyror	176 869	166 578
Summa	332 068	351 554

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 450 000	15 450 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planerad avgifthöjning om 5 % för att täcka för ökade el och värmekostnader i huset. Den planerade avgiftshöjningen räknas från och med 1a juni.

Underskrifter

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

Hägersten

Anders Hardmeier Hein
Ordförande

Jakob Kullmann
Styrelseledamot

Martin Lasses Sjöberg
Styrelseledamot

Matilda Danielsson
Styrelseledamot

Sara Christina Birgitta Söderström
Styrelseledamot

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

Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lilla Korpen

Org.nr 769607-1914

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lilla Korpen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

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 BRF Lilla Korpen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka Strand, det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Staffan Zander
Auktoriserad revisor