

Brf Korsö 1

Årsredovisning 2023-01-01 – 2023-12-31



Brf Korsö 1
Org.nr 769610-9292

 **Delagott**

M


Brf Korsö 1

Org.nr: 769610-9292

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Korsö 1, organisationsnummer 769610-9292, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

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 utgöt därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Korsö 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 74 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1960. Fastighetens adress är Storforsplan 5 i Farsta.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Från och med 2019 har avgälden uppgått till 385 100 kr per år, dock med en särskild nedsättning de fyra första åren. Avtalet löper oförändrat i 10 år.

Föreningens säte är i Stockholms kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2004.
Ekonomisk plan registrerades år 2007.
Föreningens senaste stadgar registrerades år 2019.
Föreningen förvärvade fastigheten år 2008.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt, avtalet löper till och med 2029-07-01.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnaden som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelse

Ordförande	Robert Olsson	Mandat t.o.m. ordinarie stämma 2024
Sekreterare	Mia Rask	Mandat t.o.m. ordinarie stämma 2024
Vice Ordförande	Arnold Hedin	Mandat t.o.m. ordinarie stämma 2025
Ledamot	Monica Lindblom	Mandat t.o.m. ordinarie stämma 2025
Ledamot	Robel Domenico	Mandat t.o.m. ordinarie stämma 2025

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Revisor

Godkänd revisor	Mats Lehtipalo Adeco Revisorer KB
Auktoriserad revisor	Birger Nordmark Adeco Revisorer KB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Fredrik Oja-Mikulska sammankallande, och Helen Eyice.

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



Information om fastigheten
Fastighetsbeteckning: KORSÖ 1

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m ²
1 rok	11	341
3 rok	42	3 068
4 rok	1	83
5 rok	13	1 443
6 rok	1	137
7 rok	1	167
Summa	69	5 239

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²
1 rok	3	93
3 rok	1	71
5 rok	1	111
Summa	5	275

Totalt antal bostadslägenheter: 74

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²
	1	60

Totalt antal lokaler: 1

**Lokaler
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m ²
Förråd	5	15

Totalyta (m²): 5 589

	Antal
P-platser	35

4

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Delagott Förvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Delagott Förvaltning AB	Inre fastighetservice
Delagott Förvaltning AB	Yttre fastighetservice
Delagott Förvaltning AB	Lokalvård
Telenor	Fibernät
Tele2	Kabel-tv
HSB	Vinterunderhåll

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

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 1,6 mkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 700 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 127 kr/m². För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 523 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 522 tkr (100 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 672 tkr (122 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-06-20

Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

M

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Fasadputsning Slutet av 80-talet Balkongrenovering		Slutet av 80-talet
Stambyte (inkl renovering av badrum)	2001	
Takrenovering (ommalning av tak och diverse åtgärder)	2012	
Frånluftåtervinningsanläggning	2014	
UC Expansion	2015	
OVK	2015	
Byte av hissar	2016	
Byte tilluftsaggregat	2017	
Målning av balkongdörrar och fönster	2017	
Installation av sopmolk	2017	Byte av sopsorteringssystem
Stamspolning av samtliga lägenheter	2018	
Huskropp/fasad	2022/2021	Delar av huset
Byte grovtvättmaskin	2023	
OVK med åtgärder ventilation	2023	
Stängsel	2023	
Stamspolning i både kök och badrum i samtliga lägenheter	2023	

Verksamhetsberättelse

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten och har arbetat med löpande ärenden och specifika frågeställningar genom både mail, telefonkontakter och träffar.

Vid två tillfällen har nya medlemmar bjudits in till ett välkomstmöte där styrelsen berättar om föreningen, styrelsens arbete och för att fånga upp frågor och förslag från medlemmarna.

Under året valde styrelsen att byta fastighetsförvaltare till Delagott. Denna gång upphandlades även teknisk förvaltning.

Styrelsen har tagit fram en ny underhållsplan för de kommande 50 åren.

Under hösten genomfördes stamspolning i både kök och badrum i samtliga lägenheter.

Styrelsen har också arbetat med olika lägenhetsärenden som bland annat andrahandsuthyrningar, överlåtelser och försäljningar.

Genom att vi har upphandlat teknisk förvaltning så har vi haft täta kontakter med Delagott avseende fastighetsförvaltningen och även den ekonomiska förvaltningen.

Under det gångna året har två nummer av Vi i Femman delats ut till samtliga boende.

Föreningsstämman hölls den 10 maj i cafeterian i Centrumkyrkan.

Medlemsinformation

106 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 8 bostadsrätter har överlåtit.

12 medlemmar har utträtt ur föreningen.

12 medlemmar har upptagits.

69 bostadsrätter

105 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Ekonomi

Årets resultat är ca 787 tkr lägre än föregående år. Detta beror huvudsakligen på underhållskostnaderna som under året varit omkring 1,4 mkr högre än 2022. I resultatet ingår avskrivningar med 1 014 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 700	4 511	4 421	4 396
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 009	- 222	- 5 911	- 4 009
Årets resultat exkl. avskrivningar	5	792	-4 898	-2 888
Balansomslutning	91 945	92 378	92 516	95 926
Soliditet ¹ , %	83	83	83	82
Likviditet	324	472	411	95
Räntekänslighet	4	4	4	4
Skuldsättning / kvm bostadsrättyta	2 768	2 768	2 768	2 768
Skuld / kvm totalyta	2 594	2 594	2 594	2 594
Energikostnad / kvm totalyta	247	219	190	134
Sparande / kvm totalyta	29	236	239	299
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	775	749	728	704
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	86	86	84

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 0 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3,5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2024-01-01. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 775 kr/m²/år.

u

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 301 790	15 826 720	0	- 13 044 619	- 221 999	76 861 892
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll				146 632		146 632
Reservering fond för yttre underhåll			672 000	-672 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-525 368	525 368		0
Balanseras i ny räkning				- 221 999	221 999	0
Årets resultat					- 1 008 780	- 1 008 780
Belopp vid årets utgång	74 301 790	15 826 720	146 632	- 13 266 618	- 1 008 780	75 999 744

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 13 266 618
Årets resultat	- 1 008 780
Totalt	- 14 275 398

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	672 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	- 14 947 398
Totalt	- 14 275 398

ly

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 700 002	4 511 248
Övriga rörelseintäkter	3	606 389	46 343
Summa Rörelseintäkter		5 306 391	4 557 591
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-4 412 164	-3 002 058
Administration och förvaltning	5	-663 383	-550 697
Personalkostnader	6	-126 567	-126 770
Avskrivningar	7	-1 013 732	-1 013 732
Summa Rörelsekostnader		-6 215 846	-4 693 257
RÖRELSERESULTAT		-909 455	-135 666
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 589	21 892
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 914	-108 225
Summa Finansiella poster		-99 325	-86 333
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 008 780	-221 999
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 008 780	-221 999
ÅRETS RESULTAT		-1 008 780	-221 999

14

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	87 256 788	88 270 520
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		87 256 788	88 270 520
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 256 788	88 270 520
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 602	6
Övriga fordringar	10	4 556	3 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	241 340	268 734
Summa kortfristiga fordringar		259 498	272 625
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	4 428 473	3 834 896
Summa kassa och bank		4 428 473	3 834 896
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 687 972	4 107 521
SUMMA TILLGÅNGAR		91 944 759	92 378 041

M

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		90 128 510	90 128 510
Fond för yttre underhåll		0	672 000
Reservfond och fond för yttre underhåll		146 632	-525 368
Summa bundet eget kapital		90 275 142	90 275 142
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		-361 525	-361 525
Balanserat resultat		-12 905 093	-12 683 094
Årets resultat		-1 008 780	-221 999
Summa fritt eget kapital		-14 275 398	-13 266 618
SUMMA EGET KAPITAL		75 999 744	77 008 524
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	14 500 000	14 500 000
Summa långfristiga skulder		14 500 000	14 500 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		14 500 000	14 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		666 155	147 066
Skatteskulder		4 843	11 677
Övriga skulder	14	26 319	282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	747 698	710 492
Summa kortfristiga skulder		1 445 015	869 517
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 445 015	869 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 944 759	92 378 041

M

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-909 455	-135 666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 013 732	1 013 732
Summa	104 277	878 066
Erhållen ränta	11 589	21 892
Erlagd ränta	-110 914	-108 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 952	791 733
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	13 126	59 691
Förändring av rörelseskulder	575 499	83 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten	593 577	935 382
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	593 577	935 382
Likvida medel vid årets början	3 834 896	3 018 896
Likvida medel vid årets slut	4 428 473	3 834 896



Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120
Standardförbättringar	10
Markinventarier	10

Avskrivningsprincip - Linjär

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 060 428	3 923 112
Hysesintäkter	61 250	126 000
Hysesintäkter bostäder	370 176	353 681
Hysesintäkter lokaler	119 895	108 754
Hysesintäkter garage och p-platser	88 225	-300
Öresutjämning	28	0
Totalt nettoomsättning	4 700 002	4 511 247

I föreningens avgift ingår uppvärmning, vatten och sophämtning

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	46 118	0
Försäkringsersättningar	0	12 339
Övriga ersättningar och intäkter	560 271	34 004
Totalt övriga rörelseintäkter	606 389	46 343

W

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsel	326 839	298 838
Uppvärmning	887 174	789 277
Vatten och avlopp	165 486	133 508
Sophämtning	99 693	108 172
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	68 392	61 614
Fastighetskötsel	192 077	28 826
Fastighetsstäd	62 125	0
Snöröjning/sandning	214 747	138 413
Bevakningskostnader	8 070	7 575
TV	23 932	15 854
Fastighetsförsäkring	141 048	107 352
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	118 726	118 726
Tomträttsavgälder	377 850	363 350
Förbrukningsinventarier	29 929	2 883
Reparationer	1 538 163	302 301
Underhåll	157 913	525 368
Totalt operativ drift och underhåll	4 412 164	3 002 058

Not 5. Administration och förvaltning

	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter	13 940	7 555
Arvode ekonomisk förvaltning	273 923	353 269
Extra ekonomisk förvaltning	938	0
Ekonomisk och teknisk förvaltning	168 011	44 352
Juridiska arvoden	65 763	0
Revisionsarvode	36 250	36 250
Tele- och datakommunikation	17 867	9 770
Konsultarvode	39 104	80 888
Bankkostnader	6 600	2 305
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 513	16 114
Inkassokostnader	170	193
Övriga administrativa kostnader	35 304	0
Totalt administration och förvaltning	663 383	550 697

Not 6. Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	99 000	99 000
Arvode valberedning	4 000	4 000
Sociala kostnader	23 567	23 770
Totalt personalkostnader	126 567	126 770

Not 7. Avskrivningar

	2023	2022
Avskrivning byggnader och markanläggningar	183 415	183 415
Avskrivning inventarier och installationer	830 317	830 317
Totalt avskrivningar	1 013 732	1 013 732

M

Not 8. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	95 832 416	95 832 416
Standardförbättringar	2 711 176	2 711 176
Markinventarier	234 820	234 820
Utgående anskaffningsvärden	98 778 412	98 778 412
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 7 975 691	- 7 145 374
Omklassificeringar	-2 715 616	-2 532 201
Årets avskrivningar	- 830 317	- 830 317
Utgående avskrivningar	-11 521 624	-10 507 892
Utgående redovisat värde	87 256 788	88 270 520
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	61 488 000	61 488 000
Taxeringsvärde mark	45 144 000	45 144 000
	106 632 000	106 632 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	106 000 000	106 000 000
Lokaler	632 000	632 000
	106 632 000	106 632 000
Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	31 014	31 014
Utgående anskaffningsvärden	31 014	31 014
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 31 014	- 31 014
Utgående avskrivningar	- 31 014	- 31 014
Utgående redovisat värde	0	0
Not 10. Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 556	3 885
Summa	4 556	3 885
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 078	32 812
Förutbetalda förvaltningsarvode	0	96 673
Förutbetalda kabel-tv avgift	0	5 835
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	0	2 656
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	38 108
Förutbetald tomträttsavgäld	0	92 650
Summa	36 078	268 734
Not 12. Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	4 113 271	3 527 728
Bankmedel	315 143	307 168
Summa	4 428 414	3 834 896

M

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-10-30	0,65 %	2 855 000	2 855 000
Nordea	2025-11-19	0,77 %	11 645 000	11 645 000
Summa skulder till kreditinstitut			14 500 000	14 500 000

Not 14. Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalskatt	14 850	0
Lagstadgade sociala avgifter	11 469	0
Clearing	0	282
Summa	26 319	282

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter (upplupna styrelsearvoden)	19 323	19 323
Upplupna räntekostnader	10 809	13 803
Upplupna driftkostnader	17 719	21 288
Upplupna kostnader reparationer och underhåll	48 571	23 133
Upplupna elkostnader	28 006	44 974
Upplupna vattenavgifter	41 284	35 792
Upplupna värmekostnader	127 617	118 555
Upplupna kostnader för renhållning	8 398	7 560
Upplupna styrelsearvoden	61 500	61 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	384 472	364 564
Summa	747 699	710 492

Not 16. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

M

Not Ställda säkerheter 2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckningar

38 600 0000

38 600 000

M

Underskrifter

Första den 17 / 4 2024



Robert Olsson



Mia Rask



Arnold Hedin



Monica Lindblom



Robel Domenico

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 ^{18/4-24.}



Mats Lehtipalo

Adeco Revisorer KB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Korsö 1
Org.nr. 769610-9292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korsö 1 för år 2023.

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 2023 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 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 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 upphöra med 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 Brf Korsö 1 för år 2023 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, viktiga 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.

Stockholm den 18 april 2024


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR