

Brf Korsö 1

Årsredovisning 2025-01-01 – 2025-12-31



Brf Korsö 1
Org.nr 769610-9292

|  **Delagott**

Brf Korsö 1

Org.nr: 769610-9292

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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

Styrelsen för Brf Korsö 1, organisationsnummer 769610-9292, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 utgör 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 2004.

Ekonomisk plan registrerades år 2007.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 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 byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

På stämman deltog 35 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Arnold Hedin	
Ledamot	Truls Ljungström	
Ledamot	Johan Kummeneje	
Ledamot	Jakob Bergman	
Ledamot	Robert Olsson	
Ledamot	Jonas Edfors	Avgick 2025-10-01

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anton Jägare sammankallande.

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	12	341
3 rok	42	3 068
4 rok	1	83
5 rok	13	1 443
6 rok	1	137
7 rok	1	167
Summa	70	5 239

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	2	93
3 rok	1	71
5 rok	1	111
Summa	4	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

Förvaltning

Delagott Förvaltning AB

Avtal

Leverantör

Delagott Förvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Delagott Förvaltning AB	Inre fastighetsservice
Delagott Förvaltning AB	Yttre fastighetsservice
Delagott Förvaltning AB	Lokalvård
Tele2	Kabel-tv
HSB	Vinterunderhåll
Bahnhof	Internet/Fibernet

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 6,6 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

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadputsning Slutet av 80-talet Balkongrenovering		Slutet av 80-talet
Stambyte (inkl renovering av badrum)	2001	
Takrenovering (ommålning 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	
Omtätning av fönster och balkongdörrar	2025	
Värmestamsbyte	2025	
Fibernätsuppggradering	2025	

Verksamhetsberättelse

Under året har föreningen upptagit ytterligare lån för att finansiera större underhållsåtgärder, främst värmestamsbyte och omtätning av fönster och balkongdörrar. Styrelsen har samtidigt sett över föreningens lånestruktur och beslutat att amortering ska ske med beaktande av fastighetens och åtgärdernas förväntade tekniska livslängd. Under året har även ett mindre lån hos Handelsbanken lösts.

Medlemsinformation

105 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 3 överlåtelser skett.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 105

70 bostadsrätter

105 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	5 035	4 813	4 700	4 511
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 737	- 1 547	- 1 009	- 222
Årets resultat exkl. avskrivningar, tkr	830	-521	5	792
Balansomslutning, tkr	92 909	90 142	91 945	92 378
Soliditet ¹ , %	81	83	83	83
Räntekänslighet	4	3	4	4
Skuldsättning / kvm bostadsrättyta	3 172	2 768	2 768	2 768
Skuld / kvm totalyta	2 974	2 594	2 594	2 594
Energikostnad / kvm totalyta	290	254	247	219
Sparande / kvm totalyta	165	150	29	236
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	836	795	775	749
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	71	77	86

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2025 uppgående till –737 056 kr. Resultatet förklaras främst av räntekostnader om 224 315 kr samt planerade underhållsåtgärder om 783 350 kr. Exklusive avskrivningar uppgår resultatet till cirka +136 tkr, vilket indikerar en i grunden balanserad och stabil löpande verksamhet.

Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen bedömer att det redovisade resultatet inte påverkar föreningens långsiktiga ekonomiska ställning negativt.

Årsavgifterna har höjts med 5 % från och med 2026-04-01, vilket förväntas stärka resultatet framgent.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 301 790	15 826 720	818 632	- 14 947 399	- 1 546 883	74 452 860
Resultatdisposition enligt stämman:						
Upplåtelse av ny bostadsrätt	526 745	1 033 255				1 560 000
Reservering fond för yttre underhåll			672 000	-672 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 371 720	1 371 720		0
Balanseras i ny räkning				- 1 546 883	1 546 883	0
Årets resultat					- 737 056	- 737 056
Belopp vid årets utgång	74 828 535	16 859 975	118 912	- 15 794 562	- 737 056	75 275 804

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 15 794 562
Årets resultat	- 737 056
Totalt	- 16 531 618

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	672 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 783 350
Balanseras i ny räkning	- 16 420 268
Totalt	- 16 531 618

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 034 612	4 813 022
Övriga rörelseintäkter	3	57 300	1 032 598
Summa rörelseintäkter		5 091 912	5 845 620
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-4 226 580	-5 678 818
Administration och förvaltning	5	-391 110	-461 466
Personalkostnader	6	-135 275	-131 276
Avskrivningar	7	-873 402	-1 013 732
Summa rörelsekostnader		-5 626 367	-7 285 292
RÖRELSERESULTAT		-534 455	-1 439 672
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 714	12 862
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 315	-120 073
Summa finansiella poster		-202 601	-107 211
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-737 056	-1 546 883
RESULTAT FÖRE SKATT		-737 056	-1 546 883
ÅRETS RESULTAT		-737 056	-1 546 883

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	91 250 457	86 243 055
Summa materiella anläggningstillgångar		91 250 457	86 243 055
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 250 457	86 243 055
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	441	4 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	398 598	300 335
Summa kortfristiga fordringar		399 039	304 996
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 259 752	3 593 758
Summa kassa och bank		1 259 752	3 593 758
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 658 791	3 898 754
SUMMA TILLGÅNGAR		92 909 248	90 141 809

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		91 688 510	90 128 510
Reservfond och fond för yttre underhåll		118 912	818 632
Summa bundet eget kapital		91 807 422	90 947 142
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		-361 525	-361 525
Balanserat resultat		-15 433 037	-14 585 874
Årets resultat		-737 056	-1 546 883
Summa fritt eget kapital		-16 531 618	-16 494 282
SUMMA EGET KAPITAL		75 275 804	74 452 860
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	16 620 000	14 500 000
Leverantörsskulder		213 256	422 848
Skatteskulder		11 113	2 047
Övriga skulder	13	0	30 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	789 075	733 653
Summa kortfristiga skulder		17 633 444	15 688 949
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		17 633 444	15 688 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 909 248	90 141 809

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-534 455	-1 439 673
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	873 402	1 013 732
Summa	338 947	-425 941
Erhållen ränta	21 714	12 862
Erlagd ränta	-224 315	-120 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	136 346	-533 151
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-94 042	-45 498
Förändring av rörelseskulder	-175 505	-256 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-133 201	-834 716
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Underhåll	-5 880 804	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 880 804	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Nya lån	2 120 000	0
Insats	526 745	0
Upplåtelse	1 033 255	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 680 000	0
Årets kassaflöde	-2 334 005	-834 716
Likvida medel vid årets början	3 593 757	4 428 473
Likvida medel vid årets slut	1 259 752	3 593 757

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. 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.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120
Standardförbättringar	10
Markinventarier	10
Värmestammar	50

Avskrivningsprincip - Linjär

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 379 514	4 163 828
Hysesintäkter bostäder	364 511	381 847
Hysesintäkter lokaler	128 889	126 894
Hysesintäkter garage och p-platser	145 940	140 474
Bredband	15 750	0
Öresutjämning	10	-21
Totalt nettoomsättning	5 034 612	4 813 022

I föreningens avgift ingår uppvärmning, vatten och sophämtning.

Från och med 2024 redovisas hyresintäkter för garage och parkeringsplatser som en enskild post. I jämförelse redovisades dessa som två separata poster under 2023. Hyresintäkterna för 2023 kan inte ändras.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar och intäkter	57 300	1 032 598
Totalt övriga rörelseintäkter	57 300	1 032 598

Föreningen har under året mottagit försäkringsersättning för skador som uppkommit till följd av vattenskador.

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Fastighetsel	288 710	251 576
Uppvärmning	1 012 422	964 109
Vatten och avlopp	320 399	205 439
Sophämtning	124 331	127 489
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	55 283	59 933
Fastighetsskötsel	268 419	246 520
Fastighetsstäd	146 358	113 420
Snöröjning/sandning	171 586	207 008
Bevakningskostnader	9 240	8 745
TV	29 148	28 764
Fastighetsförsäkring	344 478	244 432
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	136 006	126 940
Tomträttsavgälder	385 100	385 100
Förbrukningsinventarier	14 991	13 460
Reparationer	136 759	1 324 162
Underhåll	783 350	1 371 720
Totalt operativ drift och underhåll	4 226 580	5 678 818

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Styrelsemöten	25 986	8 110
Medlems- och föreningsavgifter	6 970	6 970
Arvode ekonomisk förvaltning	115 779	117 580
Ekonomisk och teknisk förvaltning	113 126	202 176
Revisionsarvode	39 375	42 500
Tele- och datakommunikation	23 514	19 501
Konsultarvode	45 048	24 813
Bankkostnader	5 529	1 427
Övriga administrativa kostnader	6 993	38 389
Övriga kostnader	8 789	0
Totalt administration och förvaltning	391 110	461 466

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	98 934	98 998
Arvode valberedning	4 000	4 000
Sociala kostnader	32 341	28 278
Totalt personalkostnader	135 275	131 276

Not 7. Avskrivningar

	2025	2024
Avskrivning byggnader och markanläggningar	23 482	183 415
Avskrivning inventarier och installationer	849 920	830 317
Totalt avskrivningar	873 402	1 013 732

Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	95 832 416	95 832 416
Årets anskaffning byggnader	5 880 804	0
Standardförbättringar	2 711 176	2 711 176
Markinventarier	234 820	234 820
Utgående anskaffningsvärden	104 659 216	98 778 412
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 12 535 357	- 8 806 008
Omklassificeringar	0	-2 899 032
Årets avskrivningar	- 873 402	- 830 317
Utgående avskrivningar	-13 408 759	-12 535 357
Utgående redovisat värde	91 250 457	86 243 055
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	72 672 000	61 488 000
Taxeringsvärde mark	39 171 000	45 144 000
	111 843 000	106 632 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	111 000 000	106 000 000
Lokaler	843 000	632 000
	111 843 000	106 632 000
Not 9. Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	441	4 661
Summa	441	4 661
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	91 676	69 451
Förutbetalda förvaltningsarvode	161 515	118 082
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	11 507	7 287
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 975	9 240
Förutbetald tomträttsavgäld	96 275	96 275
Summa	376 948	300 335
Not 11. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	964 597	2 015 800
Bankmedel	295 154	1 577 958
Summa	1 259 751	3 593 758

Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SHB	2026-10-30	2,307 %	2 855 000	2 855 000
SHB	2026-08-28	2,342 %	4 975 000	0
SHB	2026-11-19	2,295 %	8 790 000	0
Nordea	2025-11-19	0,770 %	0	11 645 000
Summa skulder till kreditinstitut			16 620 000	14 500 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-16 620 000	-14 500 000
			0	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13. Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalskatt	0	14 849
Lagstadgade sociala avgifter	0	15 552
Clearing	0	0
Summa	0	30 401

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter (upplupna styrelsearvoden)	20 580	19 323
Upplupna räntekostnader	45 375	26 495
Upplupna driftkostnader	0	0
Upplupna kostnader reparationer och underhåll	0	0
Upplupna elkostnader	27 309	28 120
Upplupna vattenavgifter	63 917	51 522
Upplupna värmekostnader	132 922	133 337
Upplupna kostnader för renhållning	12 204	9 276
Upplupna styrelsearvoden	65 500	61 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	421 268	398 823
Summa	789 075	728 396

Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 5% from 2026-04-01,

Not Ställda säkerheter 2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckningar	38 600 0000	38 600 000
------------------------	-------------	------------

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-16

Arnold Hedin

Truls Ljungström

Johan Kummeneje

Jakob Bergman

Robert Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Adeco Revisorer KB

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 12:40

SENT BY OWNER:

Albert Zetterberg · 16.04.2026 16:49

DOCUMENT ID:

Hk9xDOA2-g

ENVELOPE ID:

r1cewuC2Wx-Hk9xDOA2-g

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Korsö 1.pdf

18 pages

SHA-512:

18e2726bff24fa959db2b6c55faa30e588a83f472423c64

8669158a3b2d177fe69b4eeb7ddee98438096ea8b2822

2807f6bf1fe73239e2db7e225f863e68bf9c

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ARNOLD HEDIN arnold.hedin@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 17:02 16.04.2026 17:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/28) IP: 176.10.136.84
ROBERT OLSSON robert.olsson@wsp.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 17:20 16.04.2026 17:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/07) IP: 90.129.218.11
Johan Kummeneje johan@kummeneje.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 22:16 16.04.2026 17:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/06/06) IP: 94.254.79.99
Per Jakob Bergman jakob.bergman@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 12:00 17.04.2026 11:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/01/08) IP: 85.24.242.161
Truls Erik Lars Ljungström truls.ljungstrom@dbgy.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 12:28 17.04.2026 12:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/15) IP: 82.99.0.195
MATS LEHTIPALO Mats@adeco.a.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 12:40 17.04.2026 12:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/01/29) IP: 85.231.51.123

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korsö 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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 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, förfälskning, 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 2025 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Mats Lehtipalo
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-17 12:43:43 GMT+02:00
Transaktions-ID: 6c8e32911fc24120a303aa06744d373a