

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Korsnäbben

769610-3485

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Korsnäbben, med säte i Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2004-05-03.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-09-20.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Korsnäbben 1 i Solna kommun 2004-03-04. Föreningen är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av två punkthus med elva våningar och ett lamellhus med fyra våningar samt källarvåning med totalt 87 bostadsrätter. Till fastigheten hör ett garage med 51 parkeringsplatser och 20 öppna parkeringsplatser med motorvärmare.

Den totala boarea är 7 038 kvm. I fastigheten finns en lokal med total uthyrningsbar yta om cirka 56 kvm.

Lägenhetsfördelning:

26 st 2 rum och kök
38 st 3 rum och kök
21 st 4 rum och kök
2 st 6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Servitut

Föreningen belastas av ett servitut avseende in- och utfartsväg samt ledningsrätt avseende fjärrvärmeledning.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastigheten belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder som för år 2025 uppgår till 152 tkr. Fastighetsskatt för lokaler/garage är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler/garage och uppgår till 43 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 228 323 tkr varav byggnadsvärdet är 165 109 tkr och markvärdet 63 214 tkr. Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Storholmen Förvaltning AB. Trappstädningen sköts av KEAB Gruppen AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm bostadsarea i enlighet med föreningens stadgar. Styrelsens förslag till fondavsättning 2025 uppgår till 282 tkr.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-06-15 haft följande sammansättning:

Ledamöter vars förordnande går ut 2027

Bodil Johansson
Dag Tamm
Martina Månsson
Ludwig Jidström

Ledamöter vars förordnande går ut 2026

Johan Falkholt, ordförande
Ayhan Mercil
Roberto Bacci
Sean Amjadi

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Matz Ekman

Ordinarie

LR Bostadsrättsrevision AB

Suppleant

Valberedning

Åsa Mercil
Ivana Girdzijauskas

Sammanställande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Foreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 2 % januari 2025.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025 som uppgår till -1 617 tkr. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till +1 172 tkr. Kassaflöde är positivt och likvida medel ökade med 270 tkr vid årets slut.

Under 2025 har räntor och inflation varit relativt stabila och föreningen har även kunnat ta del av räntesänkningar under året. Sänkningar som har gjort att föreningens ekonomi har utvecklats något mer positivt än budgeterat. Med ett oroligt världsläge är det dock fortsatt svårt att förutse hur det kommer att utveckla sig och vi behöver vara vaksamma på förändringar.

Bostadsrättsföreningen Korsnäbben har tre större fastighetslån om knappt 59 mkr. Under 2025 har två av dem legat som löpande 3-månaders och ett omförhandlats till ett fast 2-årslån. När Riksbanken anser sig ha nått en för dem godtagbar nivå på styrräntan är avsikten att föreningens två 3-månaders lån skall bindas med olika löptider för att öka föreningens förutsägbarhet avseende räntekostnader.

Med anledning av avgiftsökningar på bland annat vatten, sophämtning och el gjorde att föreningen höjde avgifterna med 2% inför 2025, inför 2026 beslöts att inte höja avgifterna. Investeringar i fastigheten börjar öka med p.g.a. ålder och underhålls-planen följs upp regelbundet och uppdaterades senast under hösten 2025 och ligger också till grund för budget 2026.

Under verksamhetsåret har föreningen gått över till K-3 redovisning som är ett lag-krav och måste tillämpas av alla bostadsrättsföreningar fr.o.m. verksamhetsåret 2026. K-3 innebär att fastigheten delas upp i olika komponenter som ex.vis; stomme och grund, värme, fasad, el, stammar VA m.m. Komponenterna beräknas ha olika livslängd vilket påverkar avskrivningskostnaderna jämfört med det tidigare använda K-2 där hela fastigheten skrevs av på 100 år. K-3 för med sig att avskrivningarna, allt annat lika, ökar under de närmaste åren för att sedan avta medan avskrivningarna i K-2 är lika stora under varje år under hela löptiden. K-3 är en bokföringsmässig kostnad och påverkar inte kassaflödet/vår förenings likviditet men väl resultatet.

Vid årsmötet 2025 togs beslut om ett två-årigt förordnande för de nya ledamöterna Martina Månsson och Ludwig Jidström. Ledamöterna Bodil Johansson och Dag Tamm omvaldes för två år. Joakim Brindesjös mandat gick ut och Carina Tornberg avgick ur styrelsen i förtid och ett fyllnadsval på ett år gjordes där Johan Falkholt. valdes. Ayhan Mercil, Sean Amjadi samt Roberto Bacci har ett år kvar på sina förordnanden.

Till valberedning valdes Åsa Mercil och Ivan Girdzijauskas med Åsa Mercil som sammankallande.

Föreningens fastighet

Föreningen har under året genomfört två uppskattade städdagar.

Enligt underhållsplan planerade åtgärder för 2025, (priser inkl moms):

- Markarbeten: Lekplats, motorvärmarruttag, mm (136tkr)
- Källare: Epoximålning golv i källare (131tkr)
- Stamspolning (50tkr)
- Ventilation: Axialfläktar renovering (159tkr)
- Övrigt: Rökluckor, soprum, föreningslokaler (151tkr)

Efter kontroll av de planerade punkterna m.h.a. Storholmen beslöts att utföra:

- Åtgärder lekplats och markarbeten (79tkr)
- Epoximålning av källargolv (124tkr)
- Stamspolning (73tkr), skjutet från 2024.
- Tryckstegringspump, ej planerat, byttes i förbyggande syfte (91tkr)
- Renovering axialfläktar, rökluckor, soprum och föreningslokaler har samtliga flyttats till 2027 i u-hållsplanen.

Utöver ovan punkter enligt underhållsplanen genomfördes den från 2024 uppskjutna stamspolningen i början på året, kanterna runt dagvattenbrunnen utanför soprummen hade sjunkit och åtgärdades genom att lyfta och lägga om stenbeläggningen för bättre avrinning samt kantstenarna runt cykelställen vid 29:ans som var på väg att ramla ner i slänten åtgärdades.

Underhållsplanen uppdaterades under hösten 2025 och för verksamhetsåret 2026 är följande planerat:

- OVK i föreningslokaler (6tkr)
- Årlig besiktning av lekplats (3tkr)

Kontinuerlig uppföljning av underhållsplanen sker visavi underhåll och reparationer. Därför kan kostnader komma att flyttas framåt såväl som bakåt i tiden i förhållande till ursprunglig planering.

Medlemsinformation

Föreningen har 134 (136) medlemmar vid årets utgång. Under året har 4 (9) överlåtelser skett. 3 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 791	6 681	6 339	5 913
Resultat efter finansiella poster	-1 617	-497	180	84
Årets resultat exkl avskrivningar	1 172	1 253	1 930	1 834
Soliditet (%)	69,55	69,54	69,15	68,85
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,69	3,12	1,69	1,09
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	854	838	798	746
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 759	6 848	6 964	7 079
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 282	8 426	8 568	8 710
Sparande per kvm (kr/kvm)	211	172	231	272
Räntekänslighet (%)	9,69	10,06	10,74	11,68
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	153	148	137	115
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,04	87,88	88,07	88,34

Nyckeltalen är baserade på yta bostadsrätt 7 039 kvm samt yta hyresrätt 1 586 kvm för år 2025, tidigare år yta bostadsrätt 7 038 kvm samt yta hyresrätt 1 621 kvm.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad lån i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av

föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror till övervägande del på förändringar i avskrivningsregler både från år 2014 och nu med den lagstadgade K3 redovisningen. Föreningen följer underhållsplanen som kontinuerligt uppdateras och är viktig för fastighetens standard och skick. Föreningens goda kassaflöde i kombination med framtida höjda avgifter, som står i paritet med eller något över den då rådande inflationen, skapar utrymme för att minska det ackumulerade underskottet. Vad ett förändrat världsläge kan ge upphov till är i det närmaste omöjligt att beräkna men det påverkar givetvis också.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 779 000	59 946 000	3 861 398	-7 887 889	-497 103	138 201 406
Disposition av föregående års resultat:			-49 613	-447 490	497 103	0
Årets resultat					-1 617 312	-1 617 312
Belopp vid årets utgång	82 779 000	59 946 000	3 811 785	-8 335 379	-1 617 312	136 584 094

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 434 605
årets förlust	-1 617 312
	-10 051 917
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	282 000
ianspråk fond för yttre underhåll	-357 588
i ny räkning överföres	-9 976 329
	-10 051 917

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 790 507	6 680 982
Övriga rörelseintäkter		42 628	27 990
Summa rörelseintäkter		6 833 135	6 708 972
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 508 462	-3 111 039
Övriga externa kostnader	4	-459 740	-428 075
Personalkostnader	5	-134 596	-132 369
Avskrivningar		-2 789 713	-1 750 128
Summa rörelsekostnader		-6 892 511	-5 421 611
Rörelseresultat		-59 376	1 287 361
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 733	102 004
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 609 669	-1 886 468
Summa finansiella poster		-1 557 936	-1 784 464
Resultat efter finansiella poster		-1 617 312	-497 103
Årets resultat		-1 617 312	-497 103

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	190 530 433	193 307 507
Inventarier, verktyg och installationer	8	63 191	75 830
Summa materiella anläggningstillgångar		190 593 624	193 383 337

Summa anläggningstillgångar

190 593 624

193 383 337

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	2 807 871	2 439 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	237 094	245 847
Summa kortfristiga fordringar		3 044 965	2 685 780

Kassa och bank

Kassa och bank		2 756 267	2 673 653
Summa kassa och bank		2 756 267	2 673 653
Summa omsättningstillgångar		5 801 232	5 359 433

SUMMA TILLGÅNGAR

196 394 856

198 742 770

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

142 725 000

142 725 000

Fond för yttre underhåll

3 911 011

3 861 398

Summa bundet eget kapital

146 636 011

146 586 398

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 434 605

-7 887 889

Årets resultat

-1 617 312

-497 103

Summa fritt eget kapital

-10 051 917

-8 384 992

Summa eget kapital

136 584 094

138 201 406

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

19 149 500

0

Summa långfristiga skulder

19 149 500

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

39 150 200

59 299 700

Förskott från kunder

3 265

4 765

Leverantörsskulder

144 769

83 106

Skatteskulder

377 052

360 612

Övriga skulder

4 948

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

981 028

793 181

Summa kortfristiga skulder

40 661 262

60 541 364

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

196 394 856

198 742 770

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 617 312	-497 103
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 789 713	1 750 128
Förändring skatteskuld/fordran		16 440	9 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 188 841	1 262 793
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-172 038	146 647
Förändring av kortfristiga skulder		252 958	-355 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 269 761	1 053 636
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde		269 761	53 636
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 108 970	5 055 334
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	13	5 378 731	5 108 970

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod i enlighet med Årsredovisningslagen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under året. Likvida medel i kassaflödesanalysen utgörs av kassa, banktillgodohavanden samt medel på förvaltares klientmedelskonton.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut klassificeras som långfristiga eller kortfristiga beroende på när förfallotidpunkten infaller. Skulder som förfaller till betalning senare än tolv månader efter räkenskapsårets utgång redovisas som långfristiga skulder. Skulder som förfaller till betalning inom tolv månader från räkenskapsårets utgång redovisas som kortfristiga skulder. Amorteringsdelen av långfristiga lån som förfaller till betalning inom nästkommande tolv månadersperiod klassificeras till kortfristig skuld.

Skatter

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningstider anläggningstillgångar:

Stomme och grund	120 år
Värme	60 år
Fasad	40 år
Yttertak papp	25 år
El	50 år
Ventilation	20 år
Hissar	50 år
Fönster	50 år
Stammar VA	50 år
Balkong	40 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	6 013 754	5 895 837
Hyror lokaler	107 235	105 703
Hyra garage/p-platser	646 770	657 461
Elavgifter	22 749	21 981
	6 790 508	6 680 982

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	393 407	380 228
Trädgårdsskötsel	38 863	76 355
Städkostnader	125 385	124 268
Snöröjning/sandning	64 943	45 635
Serviceavtal	4 162	19 712
Hisskostnader	52 607	101 530
Besiktningkostnader	19 951	0
Reparationer/underhåll	829 867	416 553
Trädgård och utemiljö	1 413	0
Fastighetsel	207 414	224 012
Uppvärmning	855 242	850 331
Vatten/avlopp	258 741	207 059
Avfallshantering	179 906	199 713
Drift energisystem	13 556	13 556
Försäkringskostnader	99 807	80 118
Kabel-TV/bredband	343 702	338 312
Systematiskt brandskyddsarbete	5 046	14 411
Förbrukningsinventarier/material	12 082	15 293
Övriga kostnader	0	3 953
Vidarefakturerade kostnader	2 369	0
	3 508 463	3 111 039

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	43 230	38 670
Fastighetsavgift	151 712	143 440
Kontorsmaterial	1 176	1 936
Porto	8 920	8 472
Föreningsgemensamma kostnader	3 019	6 909
Revisionsarvode inkl. konsultation	38 125	42 500
Ekonomisk förvaltning	194 418	150 461
Bankkostnader	5 333	5 281
Medlemsavgifter	5 773	5 681
Övriga poster	8 033	24 725
	459 739	428 075

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	105 000	105 000
Sociala avgifter	29 596	27 369
	134 596	132 369

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 602 079	1 881 928
Räntekostn ej avdragsgilla	7 590	4 414
Dröjsmålsräntor på lev.skulder	0	126
	1 609 669	1 886 468

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	214 869 375	214 869 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 869 375	214 869 375
Ingående avskrivningar	-21 561 868	-19 824 379
Årets avskrivningar	-2 777 074	-1 737 489
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 338 942	-21 561 868
Utgående redovisat värde	190 530 433	193 307 507

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	331 135	331 135
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	331 135	331 135
Ingående avskrivningar	-255 305	-242 666
Årets avskrivningar	-12 639	-12 639
Utgående ackumulerade avskrivningar	-267 944	-255 305
Utgående redovisat värde	63 191	75 830

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	185 238	1 720
Övrig fordran	170	1 878
Avräkningskonto förvaltare	2 622 463	2 435 316
Momsfordran	0	1 019
	2 807 871	2 439 933

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	95 254	91 148
Kabel-TV	52 047	51 201
Ekonomisk förvaltning	37 677	35 915
Bredband	33 306	33 000
Ränteintäkter	9 545	17 853
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	9 642	5 442
Snöröjning/sandning	0	11 667
Serviceavtal	-378	-378
	237 093	245 848

Not 11 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,34	2026-05-22	18 450 200	19 050 200
Nordea	2,40	2026-06-30	20 700 000	21 100 000
Nordea	2,61	2027-10-20	19 149 500	19 149 500
			58 299 700	59 299 700
Kortfristig skuld			39 150 200	59 299 700

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Specifikation kortfristig skuld:

lån som förfaller inom ett år = 39 150 200 kronor

årlig amortering långfristiga lån = 0 kronor

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnad lån	135 420	181 243
Styrelsearvoden	71 500	71 500
Sociala avgifter	22 465	22 465
Revisionskostnad	30 000	30 000
Elkostnader	17 872	17 661
Värmekostnader	108 682	108 094
Städning	10 328	9 863
Avfallshantering	18 245	1 375
Reparationer och underhåll	1 250	38 875
Förutbetalda avgifter och hyror	563 378	310 708
Laddstolpar EPSpot	0	1 020
Serviceavtal	0	378
Fastighetsskötsel	1 888	0
	981 028	793 182

Not 13 Likvida medel kassaflöde

	2025-12-31	2024-12-31
Banktillgodohavanden	2 756 267	2 673 653
Avräkningsfordran på Fastum	2 622 463	2 435 316
	5 378 730	5 108 969

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000
	72 000 000	72 000 000

Årsredovisningen har beslutats 28 maj 2026.

Solna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Johan Falkholt
Ordförande

Ayhan Mercil

Bodil Johansson

Dag Tamm

Ludwig Jidström

Martina Månsson

Roberto Bacci

Sean Amjadi

Min revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av min elektroniska signatur

Matz Ekman
Auktoriserad revisor










Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Korsnåbben.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-29 11:25:58

Dokumentet är undertecknat av:

 AYHAN MERCIL (19630618XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-28 14:46:22
 Mats Stefan Ekman (19640513XXXX) Revisor	2026-05-29 11:25:58
 BODIL JOHANSSON (19770221XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-28 14:24:25
 Sean Amjadi (19700312XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-28 14:20:10
 ROBERTO BACCI (19710412XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-28 14:40:59
 JOHAN FALKHOLT (19630518XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-28 14:11:49
 DAG TAMM (19540311XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-28 14:59:50
 Ludwig Jidström (19940704XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-28 14:11:07
 MARTINA MÅNSSON (19850725XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-28 16:38:15



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Korsnåbben.pdf (157204 byte)

3C95AF06C99A92008EC966309A4C218E54B115DAFC49CD9DC741EC04C52D25406639D494AE9E28A596B8
0DB097E76D50A8CC7EDAA24BADA648B32064F02136CF

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Korsnåbben
org.nr 769610-3485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Korsnåbben för räkenskapsåret 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Korsnåbben för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 29 maj 2026

Matz Ekman
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-29 11:27:19

Dokumentet är undertecknat av:

 Mats Stefan Ekman (19640513XXXX) Revisor

2026-05-29 11:27:19



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (322686 byte)

B281E293342A638F3AE2714748D76856E27F75E9875CE64175FC5B367CC9115B6361F9FF9A091C27CBED
CC358412913A1603A4BD8352EF219DD87FE98F8362A8

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support