

Bostadsrättsföreningen Korsör

Årsredovisning 2025



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen

Korsör

Org.nr: 746000-1170

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Korsör, 746000-1170, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-01-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-08 hos Bolagsverket.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Andreas Johansson	2027
Ledamot	Bodil Mårtensson	2026
Ledamot	William Svensson	2027
Ledamot	Mikaela Lindell	2026
Ledamot	Oscar Grimbeck	2027
Suppleant	Kajsa Hilferink	2026
Suppleant	Martina Rehn	2026
Suppleant	Rasmus Trolle Svensson	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson Ernst & Young AB
----------------------	-------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jens Pålsson och Ann-Marie Lenndin.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Korsör 1 i Malmö stad med därpå uppförda byggnader med 87 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastighetens adresser är Köpenhamnsvägen 18-20 och Korsörvägen 15.

Föreningen upplåter 87 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt, samt 1 parkeringsplats, 22 garageplatser för bil och 6 garageplatser för MC med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	4,5 rok	Affärslokal
1	1	57	26	1	1	1

Total tomtarea:	6244	kvm
Total bostadsarea:	5560	kvm
- varav bostadsrättsarea:	5560	kvm
Total lokalarea:	125	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-04-05.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Avfallshantering	Ragn-Sells & VA-Syd
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal värmesystem	E.ON
Serviceavtal tvättmaskiner	Bengtssons Tvättmaskinsservice
Serviceavtal port	Nipeda
Vinterrenhållning	BSS Flytt & Fastighetservice
Jour	Tempest Security (tidigare Örestads Bevakning)



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 324 315 kr (1 305 606 kr 2024) och planerat underhåll för 29 251 kr (103 046 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 och not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022 av NABO och som årligen uppdateras av styrelsen . Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 384 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 68 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 2 006 000 kr för 2025, detta motsvarar 353 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

År

Värme och ventilation	2025
Ventilation	2024
Dränering	2023
Relining bottenavlopp	2023
Renovering gårdsmiljö	2023
Takrenovering	2023
Fasadrenovering	2023
Ny torktumlare	2022
Nya armaturer, samt elarbeten	2022
Ny tvättmaskin och torktumlare	2021
Friköp tomt	2020
Bergvärme	2020
OVK	2017
Säkerhetsdörrar	2017
Nya kodlås	2013
Renovering trapphus	2013
Uppgradering elsystem	2013
Rörstambyte, avlopp i kök och vattenledningar	2002



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-07. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Brf Korsör har under 2025 haft ett stabilt verksamhetsår. Föreningens fokus har varit att avsluta kvarstående arbeten och lösa trådar från tidigare projekt. Detta arbete fortlöper delvis även kommande år, då vissa projekt fortfarande är under slutförande. Inga större nya investeringar eller projekt har genomförts under perioden, större åtgärder har genomförts tidigare år.

Föreningens ekonomiska läge har varit utmanande under en tid, men utvecklingen upplevs ha gått i en positiv riktning under året. Detta gjorde det möjligt att helt undvika en höjning av avgiften inför 2026. Styrelsen följer läget noggrant och arbetar fortsatt för en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling.

Under året har föreningen även varit part i en rättslig tvist med en före detta medlem avseende obetalda årsavgifter samt kostnader hänförliga till skador i fastigheten. Malmö tingsrätt meddelade i december 2024 tredsdom till föreningens fördel. Domen innebär att den före detta medlemmen ska ersätta föreningen med ca 400 000kr jämte ränta samt ersätta föreningens rättegångskostnader. Domen har vunnit laga kraft. Styrelsen ser positivt på att frågan därmed är rättsligt avgjord och kommer att vidta erforderliga åtgärder för att tillvarata föreningens ekonomiska intresse med anledning av domen.

Slutligen har föreningen under det gångna året jobbat med att nå en förlikning med Malmbergs avseende bergvärmeanläggningen. Parterna har nu träffat en överenskommelse och har därtill arbetat fram ett serviceavtal med Malmbergs inför framtiden. Bägge parter ser nu fram emot att vända blad och fortsättningsvis bibehålla ett gynnsamt samarbete.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 10 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 6 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 108 medlemmar.

15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 111.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 20 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-TV. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	7 261	5 674	5 590	4 514
Resultat efter finansiella poster, tkr	273	-2 154	-837	-661
Förändring av underhållsfond, tkr	355	274	336	-158
Resultat efter fondförändringar, tkr	-82	-2 428	-1 173	-503
Sparande kr/kvm	375	-38	-15	-30
Soliditet, (%)	17	17	20	23
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 137	949	871	748
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	89	93	89	94
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	1 033	893	783	652
Driftkostnad kr/kvm	445	422	452	422
Energikostnad kr/kvm	258	255	283	271
Ränta kr/kvm	298	285	324	133
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	68	68	65	22
Skuldsättning kr/kvm	13 904	14 245	13 323	11 343
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	13 904	14 245	13 323	11 343
Räntekänslighet (%)	12	15	15	15
Snittränta, (%)	2.14	2.00	2.43	1.17

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	955 763	2 250 750	15 687 243	- 2 153 572
Disposition enligt föreningsstämma			-2 153 572	2 153 572
Avsättning till underhållsfond		384 000	-384 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-29 251	29 251	
Årets resultat				272 655
Vid årets slut	955 763	2 605 499	13 178 922	272 655

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	13 533 671
Årets resultat före fondändring	272 655
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 384 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	29 251
Summa över/underskott	13 451 577

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	13 451 577
Totalt	13 451 577

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	6 191 698	5 146 304
Övriga rörelseintäkter	3	1 069 043	527 856
Summa rörelseintäkter		7 260 741	5 674 160
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	4	-324 315	-1 305 606
Planerat underhåll	5	-29 251	-103 046
Driftskostnader	6	-2 531 451	-2 346 647
Övriga kostnader	7	-459 123	-574 160
Personalkostnader	8	-105 925	-100 142
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 855 280	-1 839 271
Summa rörelsekostnader		-5 305 345	-6 268 872
RÖRELSERESULTAT		1 955 396	-594 712
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		12 196	25 909
Räntekostnader		-1 694 937	-1 584 769
Summa finansiella poster		-1 682 741	-1 558 860
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		272 655	-2 153 572
RESULTAT FÖRE SKATT		272 655	-2 153 572
ÅRETS RESULTAT		272 655	-2 153 572



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	93 287 418	92 313 171
Inventarier, maskiner och installationer	12	606 288	755 061
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	115 794	2 747 692
Summa materiella anläggningstillgångar		94 009 500	95 815 924
Finansiella anläggningstillgångar			
Lån till delägare eller närstående		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		94 010 000	95 816 424
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		28 886	44 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	282 046	300 372
Kundfordringar		421 928	12 737
Summa kortfristiga fordringar		732 860	358 040
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	2 698 742	1 609 176
Summa kassa och bank		2 698 742	1 609 176
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 431 602	1 967 216
SUMMA TILLGÅNGAR		97 441 602	97 783 640



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		955 763	955 763
Underhållsfond		2 605 499	2 250 750
Summa bundet eget kapital		3 561 262	3 206 513
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 178 922	15 687 243
Årets resultat		272 655	-2 153 572
Summa fritt eget kapital		13 451 577	13 533 671
SUMMA EGET KAPITAL		17 012 839	16 740 184
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	50 718 848	76 544 810
Summa långfristiga skulder		50 718 848	76 544 810
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		50 718 848	76 544 810
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	28 325 962	2 656 152
Leverantörsskulder		391 173	816 150
Skatteskulder		13 725	19 466
Övriga skulder		31 767	4 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	947 288	1 002 874
Summa kortfristiga skulder		29 709 915	4 498 646
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		29 709 915	4 498 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 441 602	97 783 640



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 955 396	-594 712
Avskrivningar		1 855 280	1 839 271
Summa		3 810 676	1 244 559
Erhållen ränta		12 196	25 909
Erlagd ränta		-1 694 937	-1 584 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 127 935	-314 301
Förändringar av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		-374 820	272 413
Minskning av rörelseskulder		-458 541	-47 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 294 574	-89 542
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-115 794	-2 182 234
Kostnadsföring av aktivering		66 938	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-48 856	-2 182 234
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		2 500 000	18 075 962
Amorterade lån		-2 656 152	-14 615 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-156 152	3 460 962
Årets kassaflöde		1 089 566	1 189 186
Likvida medel vid årets början		1 609 176	419 990
Likvida medel vid årets slut		2 698 742	1 609 176



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella 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

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 av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	20-50
Markanläggningar	20-50
Inventarier, maskiner och installationer	5-10



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 744 533	4 786 536
Årsavgifter lokaler	212 700	177 252
Hyror p-platser/garage	218 949	167 000
Övriga objekt	15 516	15 516
Totalt årsavgifter och hyror	6 191 698	5 146 304

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	25 253	10 068
Vatten	3 000	3 000
El	335 394	310 277
Debiterade tillval	17 160	17 160
Överlåtelseavgifter	31 968	25 065
Övriga intäkter	487 287	8 373
Kommunikation	168 981	153 913
Totalt övriga rörelseintäkter	1 069 043	527 856

I posten övriga intäkter ingår det under 2025 skadestånd och rättegångskostnader från tidigare medlem på 477 918 kr.

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Huskropp	11 901	15 250
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	6 179
Reparation markytor	0	7 313
Klottersanering	0	6 644
Skadedjur	0	10 615
Vattensador	231 044	118 756
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 978	7 911
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	27 528	42 935
VA & sanitet, installationer	30 437	0
Värme, installationer	16 427	1 088 429
El, installationer	0	1 574
Totalt reparationer	324 315	1 305 606

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	33 629
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	32 218
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	19 500
Värme, installationer	19 314	8 163
Ventilation, installationer	9 937	9 536
Totalt planerat underhåll	29 251	103 046



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	674 191	712 072
Uppvärmning	455 057	394 991
Vatten och avlopp	339 617	313 315
Avfallshantering	36 946	44 706
Teknisk förvaltning	474 401	442 622
Serviceavtal	40 357	6 855
Besiktningkostnader	61 322	0
Snöröjning	12 849	4 103
Bevakningskostnader	1 940	700
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 505	2 575
Bredband	124 034	122 252
Kabel-TV	43 829	43 304
Försäkringar	96 921	92 001
Förbrukningsmaterial	6 154	16 580
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	159 328	150 570
Totalt driftskostnader	2 531 451	2 346 647

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 630	7 630
Förvaltningskostnader	175 516	148 838
Revision	47 681	41 700
Tele och post	8 919	7 495
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	26 201	0
Jurist- och advokatkostnader	103 469	258 383
Bankkostnader	3 417	2 756
Stämpelskatt	0	69 915
IT-tjänster	10 410	6 714
Övriga externa tjänster	74 182	29 130
Övriga externa kostnader	1 698	1 599
Totalt övriga kostnader	459 123	574 160

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	80 600	76 200
Sociala kostnader	25 325	23 942
Totalt personalkostnader	105 925	100 142

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	1 204 068	1 186 915
Markanläggningar	502 439	502 439
Inventarier, maskiner och installationer	148 773	149 917
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	1 855 280	1 839 271



Not 10. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	78 263 000	78 263 000
Summa:	78 263 000	78 263 000
Not 11. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	41 658 198	41 658 198
Mark	45 040 880	45 040 880
Markanläggningar	14 494 439	14 494 439
Pågående nyanläggningar	2 747 692	565 458
Årets anskaffning byggnader	2 680 754	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-2 631 898	2 182 234
Utgående anskaffningsvärden	103 990 065	103 941 209
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 8 094 661	- 6 907 746
Markanläggningar	- 785 685	- 283 246
Årets avskrivning på byggnader	- 1 204 068	- 1 186 915
Årets avskrivning på markanläggningar	- 502 439	- 502 439
Utgående avskrivningar	-10 586 853	-8 880 346
Utgående redovisat värde	93 403 212	95 060 863
<i>Varav</i>		
Byggnader	35 040 223	33 563 537
Mark	45 040 880	45 040 880
Markanläggningar	13 206 315	13 708 754
Pågående nyanläggningar	115 794	2 747 692
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	75 679 000	61 606 000
Taxeringsvärde mark	53 255 000	54 270 000
	128 934 000	115 876 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	128 000 000	115 000 000
Lokaler	934 000	876 000
	128 934 000	115 876 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	1 659 328	1 659 328
Utgående anskaffningsvärden	1 659 328	1 659 328
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 904 267	- 754 350
Årets avskrivningar	- 148 773	- 149 917
Utgående avskrivningar	- 1 053 040	- 904 267
Utgående redovisat värde	606 288	755 061
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	282 046	300 372
Summa	282 046	300 372



Not 14. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 684 208	1 604 900
Företagskonto SEB	14 534	4 276
Summa	2 698 742	1 609 176

Not 15. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	28 325 962	2 656 152
Förfaller 2-5 år från balansdagen	50 718 848	76 544 810
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	0	0
Summa	79 044 810	79 200 962

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB	2030-11-14	1,25 %	14 625 000	14 625 000
SBAB	2030-11-14	1,25 %	14 625 000	14 625 000
SBAB	2030-11-14	1,25 %	14 625 000	14 625 000
SEB	Löst	3,42 %	0	2 500 000
SBAB	2026-09-10	3,37 %	10 250 000	10 250 000
SBAB	2027-05-19	4,14 %	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken	2026-09-01	2,79 %	15 419 810	15 575 962
SEB*	2026-02-28	2,91 %	2 500 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			79 044 810	79 200 962
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-28 325 962	-2 656 152
			50 718 848	76 544 810

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindingstiden.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-105 924	-100 143
Upplupna räntekostnader	-38 622	-39 539
Förutbetalda intäkter	-542 411	-542 943
Upplupna revisionsarvoden	-42 656	-35 600
Upplupna driftskostnader	-217 675	-284 649
Summa	-947 288	-1 002 874



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-02

Andreas Johansson
Ordförande

Bodil Mårtensson
Ledamot

William Svensson
Ledamot

Mikaela Lindell
Ledamot

Oscar Grimbeck
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Korsör, org.nr 748000-1170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Korsör för år räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Korsör för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

