

# Årsredovisning

för

## Brf Korstörnet

769611-7592

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Korstörnet intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 20 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

den 20 maj 2026

Mikael Redelius

Styrelsen för Brf Korstörnet, med säte i Stockholm, 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 fastighet upplåta bostadslägenheter 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 registrerats hos Bolagsverket 2005-07-07.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-12-13.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Sjöstöveln 4 i Stockholm kommun 2005-09-07. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i nio respektive två våningar med totalt 37 bostadsrätter. Den totala boarean är 2 920 kvm. Föreningen disponerar 27 garageplatser i en gemensamhetsanläggning GA2.

#### Lägenhetsfördelning:

11 st 2 rum och kök  
18 st 3 rum och kök  
8 st 4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Folksam genom Söderberg & Partners Insurance, Stockholm. Försäkringen inkluderar ett gemensamt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

### Gemensamhetsanläggningar

#### GA1. Sjöstövelns Samfällighetsförening:

Gemensamhetsanläggning avseende utrymme för bil-, cykel- och gångtrafik. I anläggningen ingår även anordning för belysning och avvattning. Deltagande fastigheter är Sjöstöveln 2 och 3 samt Sjöstöveln 4 och 5, Brf Tulpanträdet, Brf Avenboken 1 och Hemsö Fastighets AB.

#### GA2. Solberga Gård Samfällighetsförening:

Gemensamhetsanläggning avseende gård, gästparkering, garage och alla anordningar för dess funktionella drift. Anläggningen är belägen inom fastigheterna Sjöstöveln 2 samt Sjöstöveln 4 och 5.

Gemensamhetslokaler är belägna inom fastigheten Sjöstöveln 2. Anläggningen omfattar styrelserum, föreningslokal, gästlägenheter, poolanläggning, tvättstugor, sopsugsanläggning, sopsorteringsrum och vattenserviceledning inom fastigheten Sjöstöveln 2 samt Sjöstöveln 4 och 5, Brf Tulpanträdet och Brf Avenboken 1.

#### GA3. Undercentral mm:

Gemensamhetsanläggning avseende lägenhetsförråd, cykelrum, vattenserviceledning från undercentral samt spill- och dagvattenledning, undercentral inklusive tekniska anordningar för utrymmets drift, värmeväxlarenhet och energi mätare för totalförbrukning samt gemensamt utnyttjade tekniska anordningar för driften av dessa. Deltagande fastigheter i GA 3 i dess helhet är Sjöstöveln 4 och 5, Brf Avenboken 1.

För GA1 är Korstörnets andel 5% och för GA2 14%. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av samfällighetsföreningar. Brf Korstörnet och Brf Avenboken fördelar värmekostnaderna med 38% respektive 62%. Ekonomisk avräkning mellan föreningarna sker löpande efter avläsning av individuella fjärrvärmemätare.

Drifts- och underhållsavtal har tecknats mellan Solberga Gård Samfällighetsförening och Brf Korstörnet avseende Brf Korstörnets rättigheter och skyldigheter gällande drift och underhåll av utrymmen, anordningar och installationer i Brf Korstörnets fastighet Sjöstöveln 4.

#### **Servitut**

Fastigheten har två belastande servitut avseende vattenserviceledning samt vatten- och värmeleverans från undercentral. Fastigheten har nio förmånsservitut avseende vattenserviceledning, lägenhetsförråd, balkonger, uteplatser, skärmtak, cykelrum, telerum, spill- och dagvattenledningar, tekniska försörjningsledningar och underhåll. Fastigheten belastas av ledningsrätter avseende el- och fjärrvärmeledningar. Särskilt driftavtal har upprättats mellan berörda fastigheter avseende lägenhetsförråd, telerum och cykelrum.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift gällande lägenheter som uppgår till 63 tkr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler/garage och uppgår till 21 tkr.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 71 485 tkr varav byggnadsvärde 56 885 tkr och markvärde 14 600 tkr. Värdeår är 2006.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om teknisk fastighetsförvaltning med Allgranth Fastighet AB och ett avtal med Chris Facility AB avseende trappstädning.

#### 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 fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar. Styrelsens förslag till avsättning år 2025 uppgår till 430 tkr.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

### **Styrelse**

Styrelsen har, efter den ordinarie föreningsstämman 2025-05-21 haft följande sammansättning:

#### Ledamöter:

Mikael Redelius	Ordförande
Bertil Lundbeck	Ekonomiansvarig
Anders Hamelius	Fastighetsansvarig
Maja Tejic	Sekreterare
Helena Maad	Ledamot

#### Suppleanter:

Marianne Hammarlid  
Mikael Tripkou

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Söderberg & Partners Insurance, Stockholm.

### **Revisor**

Anna Stenberg, Forvis Mazars AB	ordinarie
Forvis Mazars AB	suppleant

### **Valberedning**

Lena Hamelius	sammankallande
Catherine Brun	

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Föreningens ekonomi

Årsavgifterna sänktes med 10 % från januari 2025. 400.000 kr har under året amorterats på våra lån.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat som uppgår till - 786 tkr. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till + 395 tkr. Kassalikviditet är positivt och likvida medel ökat med 89 tkr vid årets slut.

### Föreningens fastighet

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad av föreningens tekniska förvaltare Åkerlunds Fastighetsservice AB med en grov övergripande planering för fastighetens långsiktiga underhållsbehov. En detaljerad underhållsplan finns med inplanerade åtgärder fram till år 2033 och som uppdaterades senast 2022-10-10. Beslut om åtgärder baseras på faktiska behov vilket innebär att en del åtgärder kan tidigareläggas och andra senareläggas.

### Väsentliga händelser 2025

Årsavgiften har sänkts med 10%

Föreningen har gått över till K3 regelverket

### Planerade underhållsåtgärder kommande år (4-5 år framåt):

Modernisering av hiss

Byte av friskluftsfilter (vartannat år)

OVK

Stamspolning

Undercentral

Ventilationsaggregat låghuset

Målning entréplan

## **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 56 (56) medlemmar. Under året har 4 (1) överlåtelse skett. 2 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	3 144	3 289	2 650	2 268
Resultat efter finansiella poster	-786	-243	-617	-256
Soliditet (%)	65,36	65,45	65,43	65,70
Skuldränta (%)	3,09	4,12	3,55	1,03
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	965	1 013	795	662
Årsavgift inklusive tillägg/kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	979	1 027	808	676
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 259	8 374	8 403	8 447
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 786	9 923	9 957	10 009
Sparande per kvm (kr/kvm)	148	138	17	134
Räntekänslighet (%)	10,00	9,67	12,32	14,81
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	156	142	145	111
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,32	90,80	88,21	87,14
Resultat exkl avskrivningar	395	444	71	431

Nyckeltalen är beräknade på 2 920 kvm boyta samt 540 kvm lokalyta.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

#### Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till föreningens genomsnittliga lån.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Årsavgift inklusive tillägg/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter inklusive obligatoriska tjänster så som bredband och tv, 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.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

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

**Uppllysning om förlust**

Årets förlust beror på ökade driftkostnader och avskrivningar. Föreningen har genomfört ett byte av redovisningsprinciper som påverkar avskrivningarna då föreningen från 2025 redovisar enligt K3 vilket innebär att fastigheten delas upp i komponenter. Till följd av detta har föreningens avskrivningar kraftigt ökat. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Föreningen har beslutat om en avgiftsökning om 3% från 2026.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 497 000	27 503 000	2 752 880	-4 112 628	-243 427	<b>56 396 825</b>
Disposition av föregående års resultat:			396 273	-639 700	243 427	<b>0</b>
Årets resultat					-786 291	<b>-786 291</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 497 000</b>	<b>27 503 000</b>	<b>3 149 153</b>	<b>-4 752 328</b>	<b>-786 291</b>	<b>55 610 534</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 752 329
årets förlust	-786 291
	<b>-5 538 620</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	430 000
ianspråk från fond för yttre underhåll	-117 353
i ny räkning överföres	-5 851 267
	<b>-5 538 620</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 144 388	3 288 996
Övriga rörelseintäkter		20 460	12 415
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 164 848</b>	<b>3 301 411</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 506 594	-1 325 512
Övriga externa kostnader	4	-246 660	-211 658
Personalkostnader	5	-108 681	-100 941
Avskrivningar		-1 180 960	-687 312
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 042 895</b>	<b>-2 325 424</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>121 953</b>	<b>975 987</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 452	7 738
Räntekostnader och liknande resultatposter		-910 697	-1 227 152
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-908 245</b>	<b>-1 219 414</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-786 291</b>	<b>-243 427</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-786 291</b>	<b>-243 427</b>

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	83 645 650	84 819 141
Inventarier, verktyg och installationer	7	44 812	52 281
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>83 690 462</b>	<b>84 871 422</b>

#### Summa anläggningstillgångar

83 690 462

84 871 422

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar	8	328 383	291 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	213 698	193 855
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>542 081</b>	<b>485 067</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		856 992	804 883
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>856 992</b>	<b>804 883</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 399 073</b>	<b>1 289 950</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

85 089 535

86 161 372

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

58 000 000

58 000 000

Fond för yttre underhåll

3 149 153

2 752 880

**Summa bundet eget kapital**

**61 149 153**

**60 752 880**

##### *Fritt eget kapital*

Ansamlad förlust

-4 752 329

-4 112 629

Årets resultat

-786 291

-243 427

**Summa fritt eget kapital**

**-5 538 620**

**-4 356 056**

**Summa eget kapital**

**55 610 533**

**56 396 824**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

28 575 000

28 975 000

Leverantörsskulder

157 022

127 647

Skatteskulder

161 708

156 623

Övriga skulder

122

24 086

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

585 150

481 192

**Summa kortfristiga skulder**

**29 479 002**

**29 764 548**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**85 089 535**

**86 161 372**

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-786 291	-243 426
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 180 960	687 312
Förändring skatteskuld/fordran		5 085	4 107
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>399 754</b>	<b>447 993</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-20 398	78 646
Förändring av kortfristiga skulder		109 370	-67 164
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>488 726</b>	<b>459 475</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-400 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-400 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>88 726</b>	<b>359 475</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 083 364	723 889
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 172 090</b>	<b>1 083 364</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR (2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år då man gått från K2-regelverket till K3-regelverket.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-120 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

### Not 2 Rörelseintäkter

	2025	2024
Årsavgifter	2 818 972	2 958 180
Hyror p-plats och garage	285 900	291 300
Avgifter bredband	39 516	39 516
Avgifter andrahandsuthyrning	8 330	12 415
Övriga intäkter	12 130	0
	<b>3 164 848</b>	<b>3 301 411</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV.

### Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	46 989	45 960
Städkostnader	39 849	47 674
Hyra av entrémattor	2 734	4 101
Serviceavtal	7 385	17 567
Hisskostnader	36 827	36 879
Hissreparationer	10 244	185
Besiktningkostnader	9 000	0
Gemensamhetsanläggning	413 744	390 358
Reparationer	46 070	26 238
Planerat underhåll	117 354	33 727
Fastighetsel	60 250	47 771
Uppvärmning	384 215	363 146
Vatten och avlopp	95 064	82 067
Avfallshantering	80 028	71 172
Försäkringskostnader	74 703	71 420
Kabel-tv	45 472	45 244
Bredband	32 412	32 412
Brandskyddsarbete	0	9 107
Förbrukningsinventarier/material	4 255	484
	<b>1 506 595</b>	<b>1 325 512</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskatt	18 850	18 760
Fastighetsavgift	63 788	60 310
Tidning	725	0
Hemsida	782	645
Porto	0	867
Föreningsgemensamma kostnader	6 695	5 220
Revisionsarvode	45 000	41 250
Ekonomisk förvaltning	92 963	70 658
Bankkostnader	718	899
Medlems-/föreningsavgifter	5 410	5 410
Övriga poster	11 728	7 639
	<b>246 659</b>	<b>211 658</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvode	85 950	78 750
Arvode valberedning	4 011	3 675
Sociala avgifter	18 720	18 516
	<b>108 681</b>	<b>100 941</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	76 795 000	76 795 000
Mark	16 155 000	16 155 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 950 000</b>	<b>92 950 000</b>
Ingående avskrivningar	-8 130 859	-7 451 016
Årets avskrivningar	-1 173 491	-679 843
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 304 350</b>	<b>-8 130 859</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>83 645 650</b>	<b>84 819 141</b>
Taxeringsvärden byggnader	56 885 000	54 876 000
Taxeringsvärden mark	14 600 000	18 200 000
	<b>71 485 000</b>	<b>73 076 000</b>

### Not 7 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 688	74 688
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>74 688</b>	<b>74 688</b>
Ingående avskrivningar	-22 407	-14 938
Årets avskrivningar	-7 469	-7 469
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 876</b>	<b>-22 407</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 812</b>	<b>52 281</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 286	12 731
Avräkningskonto förvaltare	315 097	278 481
	<b>328 383</b>	<b>291 212</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Gemensamhetsanläggning	107 311	107 311
Vatten	23 766	23 766
Bredband	8 103	8 103
Ekonomisk förvaltare	13 896	0
Försäkring	19 175	18 262
Kabel-TV	11 560	11 368
Medlemsavgifter	4 870	5 410
Fastighetsel	2 700	2 700
Försäkring anticimex	15 071	13 981
Hyra hjärtstartare	1 196	1 196
Serviceavtal	1 875	1 758
Fastighetsskötsel	4 175	0
	<b>213 698</b>	<b>193 855</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,316	2026-04-17	3 600 000	3 850 000
Nordea	2,274	2026-03-17	8 525 000	8 600 000
Nordea	2,860	2026-03-23	9 025 000	9 100 000
Nordea	2,316	2026-10-15	7 425 000	7 425 000
			<b>28 575 000</b>	<b>28 975 000</b>
Kortfristig skuld			28 575 000	28 975 000

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 av kortfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 28 575 000 kronor

Årlig amortering långfristiga lån: 100 000 kronor

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	70 998	92 389
Styrelsearvoden	71 050	71 050
Sociala avgifter	22 324	22 324
Revision	31 500	31 500
Fastighetsel	4 382	4 247
Fjärrvärme	101 569	87 122
Avfallshantering	21 471	17 793
Städning	4 200	0
Fastighetsskötsel	3 891	0
Förutbetalda avgifter	253 766	154 767
	<b>585 151</b>	<b>481 192</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3% från januari 2026.

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
	<b>35 000 000</b>	<b>35 000 000</b>

Årsredovisningen har beslutats 6 maj 2026.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mikael Redelius

Bertil Lundbeck

Anders Hamelius

Maja Tejic

Helena Maad

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Anna Stenberg  
Auktoriserad revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2025\_BRF\_Korstörnet.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-06 15:38:08

Dokumentet är undertecknat av:

 ANDERS HAMELIUS (19561108XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 12:59:04
 Bertil Lundbeck (19440707XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 09:35:26
 ANNA STENBERG (19660107XXXX) Revisor	2026-05-06 15:38:08
 Helana Maad Saad (19910411XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 13:01:54
 Maja Marijana Tejic (19950408XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 08:55:20
 Mikael Redelius (19690328XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 08:51:46



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Korstörnet.pdf (215281 byte)

60509634722772DD432AB8B4D7EB90829DF1B9C8E52ABF3AE0B6B63446E3567B2BB54C046BFC73495286  
0AB9BB6F44790445AF63F9D06AED0C6328324E0CAC02

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Korstörnet  
Org. nr 769611-7592

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korstörnet 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 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 Brf Korstörnet 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 *Revisorers 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.

### *Revisorers 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.

Min revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Anna Stenberg  
Auktoriserad revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-06 15:40:02

Dokumentet är undertecknat av:

 ANNA STENBERG (19660107XXXX) Revisor

2026-05-06 15:40:02



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (239422 byte)

F05E053AD392788E1D793C9BD77159841825FC50788A26EA1C1B1371D4732B657C9A45462FD4EC0DB3B7  
A00570AECA29DEC23F61108E6DAC14E0086A4392E4D3

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support