



# Årsredovisning 2019

Brf Korpkulla 1

Org. 769616-7340

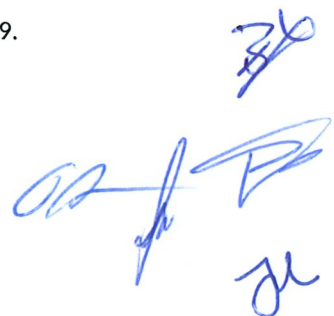
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

## Kontaktinformation

Kvarnvägen 5 B, 194 77 Upplands Väsby  
[info@brfkorpkulla1.se](mailto:info@brfkorpkulla1.se)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller ones below it.

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas för bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Föreningens fastighet**, Vilunda 16:59 i Upplands Väsby kommun förvärvades 2009-05-29.

Föreningens fastigheter består av 9 st. huskroppar med totalt 11 st. trapphus på adresserna:

Centralvägen 3B, 5  
Industrivägen 24, 26, 28  
Kvarnvägen 1, 3, 5, 7, 9, 11

Fastigheten byggdes 1989–1990 och har värdeår 1990.

Den totala byggnadsytan uppgår till 19 368 kvm, varav 17 067 kvm utgör lägenhetsyta och 3 968 kvm lokal-samt garageyta.

I föreningen finns 234 lägenheter, varav 201 upplåts med bostadsrätt och 33 med hyresrätt. Dessutom finns 20 lokaler. Föreningen har 129 garageplatser varav 82 platser finns i form av underbyggd gård i anslutning till Centralvägen 3–5 och Kvarnvägen 1–5. Övriga platser är fördelade under punkthusen. Av föreningens 129 garageplatser var 124 platser uthyrda 2019-12-31.

Lägenhetsfördelning  
19 st 1 rum och kök  
70 st 2 rum och kök  
109 st 3 rum och kök  
36 st 4 rum och kök

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som har utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Påbörjat arbete med ventilbyten	2018-2019
Ventilationsarbete	2018
Grävningsarbete skada KVV1-3	2018
Konvertering belysning till LED	2018
Ombyggnation lägenhet	2018
Ombyggnation lokal till lgh	2018
Nya hissar	2018
Ombyggnad i hyreslägenheter för försäljning	2017
Projektering	2017
Förbättringar i källaren	2017
Återställning av hyreslokal	2017
Brandskytt/tätning	2017
Ventilation	2017
Installationer	2017
Rörarbeten	2017
Avlopp	2017
Allmän fastighetsförbättring	2017
Belysningsarbeten innergård	2016
Markarbeten innergård	2016
Fasadrenovering (Punkthusen)	2013-2014
Lägenhetsrenoveringar	2012-2013
Ventilation	2012
Omläggning takpunkthus	2012
Passersystem	2011
Lysrörsarmatur garage	2011
Garageport	2009

**Fastighetsförvaltning** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel sköts av två husvärdar som bor i området, under året så har föreningen valt att avsluta avtalet med Leaugit Förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2007-05-31 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-11-18. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-09-19. Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby kommun.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 249 medlemmar. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 252. Under året har 13 överlåtelser skett och 3 upplåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-11 och fram till och med extra stämman 2019-09-03 haft följande sammansättning:

Fredrik Karlsson	ledamot/ordf.
David Grepo	ledamot
Jennyfer Namazi (avgick 2019-06-17)	ledamot
Mille Millqvist	ledamot
Fredrik Engdahl	ledamot

**Styrelsen** har sedan extra föreningsstämman 2019-09-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jennyfer Namazi	ledamot/ordf.
David Grepo (avgick 2019-09-22)	ledamot
Linus Rönnbäck (avgick 2019-11-03)	ledamot
Björn Jonsson	ledamot
Mille Millqvist	ledamot
Tina Hussein	ledamot
Ove Berglund	ledamot
Xuhao Zhang	suppleant
Eddie Blomqvist	suppleant
Jesper Huzell	suppleant

Till **revisor** har Per Artvin, Nexia Revision valts.

**Valberedningen** består av Kamoos Motazed Kivani.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 17 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Ledamot Mille Millqvist har inte varit anträffbar och inte kunnat skriva under årsredovisningen därför är suppleant Jesper Huzell som skriver under istället.

## Händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen är involverad i en tvist mot den tidigare tekniska förvaltaren Leaugit. Leaugit har inkommit med en stämningensansökan mot föreningen på cirka 9 mkr. Styrelsens bedömning är att beloppet som stämningen avser baseras på felaktiga grunder och vi har därför motsatt oss denna stämning.

Det har påbörjat arbetet med utbyte av avstängningsventiler på KV, V och VVC ledningar. Det har skett en återställning av en större vattenskada på Centralvägen 5.

Föreningen har beställt OVK besiktning av våra ventilationsaggregat, genomförande av Energideklarationer samt även beställt en Underhållsplan för vårt fastighetsbestånd. Detta kommer att utföras under början av 2020.

Föreningens visar ett minusresultat för år 2019. Anledningen till underskottet beror på omfattande driftkostnader och räntekostnad på föreningens lån. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på kostnader för underhåll har varit betydligt lägre än tidigare år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden som är cirka 10% lägre än föregående året.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes i oktober 2019 med 20% och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om att ligga kvar på samma nivå.

**Underhåll samt investeringar** på fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där kostnaden för underhåll belastat resultatet för verksamhetsåret medan investeringarna tas upp som en fastighetsförbättring och skrivs av under en längre nyttjandeperiod:

Genomförd åtgärd	Kkr
Besiktning Sprickor	99
Belysning	308
BAS U&BAS-P samt Byggherrestöd	253
<b>Totalt investeringar:</b>	<b>660</b>
Div. ventilationsarbete	140
Div. besiktningar, div ställen	100
Löpande arbeten fuktskada CV5	85
Diverse övrigt underhållsarbete	341
<b>Totalt underhåll:</b>	<b>666</b>

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 1 230 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	Kostnad/Kkr.
Stamspolning	500
Ventilation (inkl. OVK)	300
Energideklaration	20
Underhållsplan	80
Belysning portar Punkthusen	80
Entrégolv trapphus	200
Garagestädning	50
<b>Totalt:</b>	<b>1 230</b>

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>149 835 181</b>	<b>47 887 936</b>	<b>4 340 434</b>	<b>-40 602 673</b>	<b>-6 961 099</b>	<b>154 499 779</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			667 800			
Balanseras i ny räkning				-7 628 900	6 961 099	
Upplåtelse	2 373 484	3 956 516				6 330 000
Årets resultat					-3 725 481	-3 725 481
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>152 208 665</b>	<b>51 844 452</b>	<b>5 008 234</b>	<b>-48 231 573</b>	<b>-3 725 481</b>	<b>157 104 298</b>

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	16 976	16 996	16 537	17 011	17 566
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-3 725	-6 961	-12 957	-12 722	-2 919
Soliditet, %	40,3	40,0	38,4	37,5	38,0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	641	534	534	534	534
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	15 485	15 796	16 247	15 506	15 726
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 410	10 411	10 405	10 400	10 404
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,47	1,59	1,67	1,85	2,78
Fastighetens belåningsgrad, % **	60	59	61	62	63

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-48 231 573
Årets resultat	-3 725 481
	<hr/>
	-51 957 054
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	770 400
I ny räkning överföres	-52 727 454
	<hr/>
	-51 957 054

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

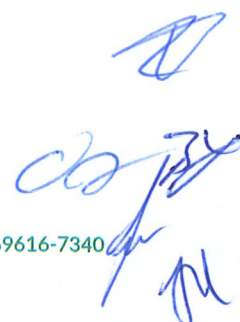
		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	16 900 296	16 644 362
Övriga rörelseintäkter		75 672	352 000
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>16 975 968</b>	<b>16 996 362</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-12 220 601	-15 839 324
Övriga externa kostnader	4	-992 974	-667 104
Personalkostnader	5	-452 828	-454 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 694 809	-3 367 432
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-17 361 212</b>	<b>-20 328 705</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-385 244</b>	<b>-3 332 343</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		27	3 846
Räntekostnader		-3 340 264	-3 632 603
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 340 237</b>	<b>-3 628 757</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 725 481</b>	<b>-6 961 100</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 725 481</b>	<b>-6 961 100</b>



# BALANSRÄKNING

## TILLGÅNGAR

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	380 096 988	383 471 937
Inventarier	7	64 041	128 446
Installationer	8	333 336	588 791
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>380 494 365</b>	<b>384 189 174</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>380 494 365</b>	<b>384 189 174</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		193 068	53 161
Övriga fordringar		94 273	85 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	180 608	418 542
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>467 949</b>	<b>556 744</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>8 585 090</b>	<b>1 446 536</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 053 039</b>	<b>2 003 280</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>389 547 404</b>	<b>386 192 454</b>

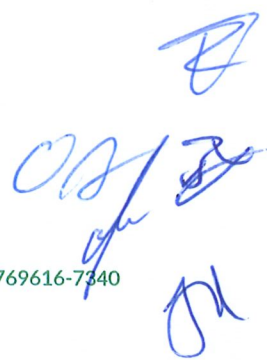




# BALANSRÄKNING

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	204 053 117	197 723 117
Fond för yttre underhåll	5 008 234	4 340 434
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>209 061 351</b>	<b>202 063 551</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad förlust	-48 231 573	-40 602 673
Årets resultat	-3 725 481	-6 961 100
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-51 957 054</b>	<b>-47 563 773</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>157 104 297</b>	<b>154 499 778</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10	
Skulder till kreditinstitut	225 495 309	226 490 894
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>225 495 309</b>	<b>226 490 894</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	926 337	843 037
Leverantörsskulder	829 383	473 557
Aktuell skatteskuld	34 005	13 768
Övriga skulder	223 361	202 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 4 934 712	3 668 530
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 947 798</b>	<b>5 201 782</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>389 547 404</b>	<b>386 192 454</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-385 244	-3 332 343
Justeringar för avskrivningar	3 694 809	3 367 432
Erhållen ränta mm	27	3 846
Erlagd ränta	-3 340 264	-3 632 603
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-30 672</b>	<b>-3 593 668</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-139 907	-2 921
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	228 702	-193 619
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	355 826	-2 173 208
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	1 306 890	-2 018 436
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 720 839</b>	<b>-7 981 852</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Ny- och tillbyggnader	0	-13 881 540
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	0	-50 654
Omklassificering pågående	0	3 587 508
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-10 344 686</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	6 330 000	13 790 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder	83 300	0
Amortering långfristiga lån	-995 585	-827 262
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 417 715</b>	<b>12 962 738</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>7 138 554</b>	<b>-5 363 800</b>
Likvida medel vid årets början	1 446 536	6 810 336
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 585 090</b>	<b>1 446 536</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre ekonomiska företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 200 år, 0,5 %  
Fastighetsförbättringar 20 år, 5 %, 5 år, 20 % samt 100 år 1 %  
Markanläggningar 20 år 5%  
Inventarier 5 år, 20 %  
Installationer 10 år, 10 %

#### *Fastighetsavgift/Fastighetsskatt*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### *Fond för yttre underhåll*

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	8 117 695	7 634 029
	Hyresintäkter bostäder	3 238 906	3 501 469
	Hyresintäkter lokaler	4 015 587	4 064 258
	Hyresintäkter förråd	19 850	21 050
	Hyresintäkter garage	970 076	962 757
	Bredband internetanslutning	493 030	431 470
	Övriga intäkter	45 153	29 330
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>16 900 297</b>	<b>16 644 363</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Städ	408 154	536 584
	Rep lokaler/bostäder	183 105	431 752
	Rep gemensamma utrymmen	477 324	760 605
	Övriga reparationer	965 417	285 341
	Underhåll	2 436 852	6 345 648
	Fastighetskötsel	375 086	750 085
	El	1 090 584	1 043 456
	Fjärrvärme	2 404 221	2 458 387
	Vatten	518 306	526 229
	Sophämtning	883 783	762 199
	Kabel-TV	223 482	174 114
	Försäkringspremier	357 742	361 996
	Fastighetsavgift/skatt	698 218	663 455
	Entremattor	84 659	78 787
	Snöröjning&sandning	102 140	44 266
	Hissbesikning	26 876	16 723
	Yttre skötse	135 038	64 001
	Bredbank/Stadsnät	527 921	454 556
	Teknisk förvaltning, grundavtal	164 862	0
	Övriga driftkostnader	146 601	54 886
	Bevakning och jour	10 230	26 254
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>12 220 601</b>	<b>15 839 324</b>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Ekonomisk förvaltning	311 439	277 451
	Serviceavgift Brf-org	5 085	5 024
	Bankkostnader	11 932	9 110
	Konsultarvoden	329 090	31 067
	Kostn för medlemsmöten/stämman	10 955	7 997
	Inkassokostnader/kundförluster	18 189	20 629
	Telefon	60 618	71 804
	Revisionsarvode	44 776	37 921
	Advokat- och rättegångskostnader	21 827	13 569
	Övriga externa kostnader	179 063	192 532
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>992 974</b>	<b>667 104</b>

<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Styrelsearvoden	185 747	234 000
	Husvärdarvoden	167 828	123 069
	Sociala kostnader	99 253	97 776
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>452 828</b>	<b>454 845</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	399 046 386	385 164 846
	Ny- och tillbyggnad	0	10 294 032
	Omklassificeringar	0	3 587 508
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	399 046 386	399 046 386
	Ingående avskrivningar	-15 574 449	-12 533 212
	Årets avskrivningar	-3 374 949	-3 041 237
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 949 398	-15 574 449
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>380 096 988</b>	<b>383 471 937</b>
	Redovisat värde byggnader	226 665 132	227 862 448
	Redovisat värde ny- och tillbyggnad	89 777 060	91 954 693
	Redovisat värde mark	63 654 796	63 654 796
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>380 096 988</b>	<b>383 471 937</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	256 800 000	222 600 000
	varav byggnader:	185 600 000	173 000 000
Not 7	Inventarier	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	877 914	827 260
	Årets anskaffning	0	50 654
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>877 914</b>	<b>877 914</b>
	Ingående avskrivningar	-749 468	-680 629
	Årets avskrivningar	-64 405	-68 839
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-813 873</b>	<b>-749 468</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 041</b>	<b>128 446</b>
Not 8	Installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 573 560	2 573 560
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 573 560</b>	<b>2 573 560</b>
	Ingående avskrivningar	-1 984 769	-1 727 413
	Årets avskrivningar	-255 455	-257 356
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 240 224</b>	<b>-1 984 769</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>333 336</b>	<b>588 791</b>



## NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	106 328	124 344
	Bredbandsbolaget	0	74 290
	Com Hem	0	44 472
	Ekonomisk förvaltning	74 280	69 060
	Övriga förutbetalda kostnader	0	106 376
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>180 608</b>	<b>418 542</b>

Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	SBAB	173 604 096	174 599 681
	SEB	51 891 213	51 891 213
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>225 495 309</b>	<b>226 490 894</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SBAB 19 905 934	2020-12-14	0,57		41 000 000
SBAB 19 906 019	2021-02-19	1,40		41 000 000
SBAB 25 262 166	2020-12-14	0,57		16 149 980
SBAB 25 732 804	2020-11-23	0,91	76 093	18 931 083
SBAB 27 010 407	2022-01-21	1,59	720 000	34 640 000
SBAB 27 391 214	2021-01-12	1,16	40 000	1 510 000
SBAB 27 608 922	2021-01-12	1,15	66 949	15 631 021
SBAB 28 062 338	2020-06-03	0,86	23 295	5 668 349
SEB 34 020 167	2021-08-28	0,57		51 891 213
<b>Summa</b>			<b>926 337</b>	<b>226 421 646</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>926 337</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>225 495 309</b>

Föreningen har lån med villkorsändring under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31, förutom den del som planeras att amortera under 2020.

## NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	1 694 825	1 602 580
	Upplupna räntor	201 410	294 667
	Uppl el	97 818	90 511
	Uppl fjärrvärme	309 621	336 003
	Uppl städ	6 217	0
	Uppl revisionsarvode	34 000	34 000
	Uppl konsultarvodena	183 431	0
	Uppl entrémattor	3 809	0
	Uppl sophämtning	44 073	43 623
	Uppl Leaugit AB	2 345 702	1 058 958
	Övr uppl kostnader	13 806	208 188
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>4 934 712</b>	<b>3 668 530</b>

### Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	228 900 000	228 900 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>228 900 000</b>	<b>228 900 000</b>

Upplands Väsby 2020-05-10



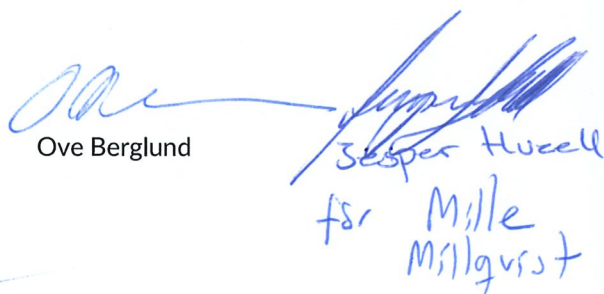
Jennyfer Namazi



Björn Jonsson



Tina Hussein



Ove Berglund

Jesper Hucell  
för Mille  
Millqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2020.

Nexia Revision



Per Artvin  
Auktoriserad revisor

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

Till föreningsstämman i Brf Korpkulla 1  
Org.nr. 769616-7340

### **Rapport om årsredovisningen**

#### ***Uttalanden***

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korpkulla 1 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisors sed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### ***Revisorns ansvar***

Våra 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 fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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. 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 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 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 Korpkulla 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 maj 2020



Per Artvin  
Auktoriserad revisor