



# Årsredovisning 2020

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 Simpleko AB, org.nr 559108-7738.  
Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)  
[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet 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.

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Föreningens fastighet

Föreningen äger Vilunda 16:59 i Upplands Väsby kommun som förvärvades 2009-05-29.

På fastigheten finns 9 st byggnader 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.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen från 2020-04-01 tecknat hos Brandkontoret (tidigare hos TryggHansa).

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsinnehavarna.

### Fastighetsbeståndet

I föreningen finns 234 lägenheter, varav 204 upplåts med bostadsrätt och 30 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 128 platser uthyrda 2020-12-31.

### 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

**Fastighetsförvaltning** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har skötts av styrelsen och med hjälp av två husvärdar som bor i föreningen. Under året har styrelsen valt att teckna avtal med Svealands Fastighetsteknik AB (SVEFAB) avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

### Föreningen har följande avtal

RB Ekonomi	Ekonomisk förvaltning
SVEFAB	Teknisk Förvaltning
SVEFAB	Fastighetsskötsel
SVEFAB	Fastighetsjour
SOB	Störningsjour
Eon	Ei
SthlmExergi	Fjärrvärme
ComHem	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband/internet
StädbolagETT	Lokalvård
Mankan Hiss	Hissar

### Teknisk status

Den tekniska beskrivningen av fastigheten, som togs fram i samband med köpet av fastigheten, tillsammans med underhållsplanen som togs fram 2020-02-07 av Sustend används som underlag för de underhållsåtgärder som har utförts och planeras.

*MX*

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Besiktning sprickor	2019
Belysning	2019
BAS U&BAS-P samt byggherrestöd	2019
Div. ventilationsarbete	2019
Div. besiktningar, div. ställen	2019
Löpande arbeten fuktskada CV5	2019
Div. övrigt underhållsarbete	2019
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

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 252 medlemmar. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 255. Under året har 11 överlåtelse skett och 3 upplåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 479 kr.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-10 och haft följande sammansättning:

Jennyfer Namazi	ledamot/ordf.
Björn Jonsson	ledamot
Tina Hussein	ledamot
Zanawana Abdullah	ledamot
Ove Berglund	ledamot
Torbjörn Mårtensson	ledamot
Jesper Huzell	ledamot
Eddie Blomqvist	suppleant
Bert Mellberg	suppleant

Joakim Häll, Borevision, är ordinarie revisor. Erik Davidsson, Borevision är suppleant.

**Valberedningen** består av David Grepo, Dragana Ilic och Karl Rydning.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 15 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.

## 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. Styrelsen har lämnat in en genstämning mot Leaugit och även två tidigare styrelseledamöter. Nästa steg i processen är muntliga förberedelser i tingsrätten under nästkommande år.

OVK är utförd, ingen av fastigheterna blev godkänd utan en ombesiktning är nödvändig. Men först skall ventilationsaggregat och frånluftskanaler rengöras, och ett flertal lägenheter har brister som skall åtgärdas. Tyvärr så har rådande omständigheter i form av Covid-19 försenat allt arbete, våra entreprenörer vill inte riskera att utsätta sig själva och andra för onödiga risker.

Vi har utfört energideklarationer av våra hus där utlåtandet sitter anslaget i entréerna.

*lv*

Vattenskada på Centralvägen 5, där tre lägenheter och banken vart drabbade, har färdigställts. Likaså även vattenskadan vi fick i tvättstugan på Kvarnvägen 5A.

Takläckage på både Industrivägen 24 och Kvarnvägen 7 har åtgärdats. Samt även en vattenskada på Kvarnvägen 1.

Föreningen har bytt Bredbandsleverantör, från Telenor till Bahnhof.

Arbetet med att förbättra belysningen runt våra fastigheter har påbörjats och kommer att fortsätta under 2021.

#### Årets resultat

Föreningen visar ett minusresultat för år 2020. Styrelsen har under året aktivt arbetat med att se över föreningens kostnader och lyckats vända till ett positivt rörelseresultat, vilket har varit minus sedan år 2016.

Föreningens enskilt största kostnadsposter är kostnad för fjärrvärme och ränta för föreningens lån. Räntekostnaden har vi lyckats sänka med ca 30 % från förgående år, i takt med att vi förhandlat om räntorna på de lån som förfallit.

Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019 vilket beror dels på ökade intäkter, dels minskade driftkostnader och räntekostnader.

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.

#### Årets utförda underhåll

**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
Utbyte EI-radiatorer Föreningslokalen	20
Belysning portar Punkthusen	79
OVK	238
Energideklaration	50
Ny driftdator inkl. program till Föreningslokalen	29
Garantibesiktning ombyggnation lokal till lägenheter Centralv. 3B	52
Besiktning Takterrasser Punkthusen	9
Lekplatsbesiktning	4
Besiktning lägenhet Kvarnv. 11	21
Stamspolning Centralv. 5	65
Vattenskada Tvättstuga Kvarnv. 5A	374
Entrégolv Industriv. 28	135
Fönsterläckage Kvarnv. 5	70
Garagestädning	22
Rengöring hängrännor Takterrasser	28
<b>Totalt underhåll</b>	<b>1 196</b>

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 1 590 Kkr, se nedan. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Belysning, byte till LED	2021	187
Stuprör, fastsättning	2021	32
Taksäkerhet	2021	283
Takpannor, punkthus byte och rengöring	2021	375
Markarbete, kvarnvägen 1-3	2021	255
Pumppropar, byte 6 st. pumpar	2021	208
Porttelefoner, kodlås	2021	200
Styr- och värme, konsult	2021	50
<b>Totalt:</b>		<b>1 590</b>

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</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>157 104 297</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			770 400	-770 400		
Balanseras i ny räkning				-3 725 481	3 725 481	
Upplåtelser	2 801 859	3 773 141				6 575 000
Årets resultat					-343 297	-343 297
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>155 010 524</b>	<b>55 617 593</b>	<b>5 778 634</b>	<b>-52 727 454</b>	<b>-343 297</b>	<b>163 336 000</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	18 407	16 976	16 996	16 537	17 011
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-343	-3 725	-6 961	-12 957	-12 722
Soliditet, %	41,4	40,3	40,0	38,4	37,5
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	641	641	534	534	534
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	15 145	15 485	15 796	16 247	15 506
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 411	10 410	10 411	10 405	10 400
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,98	1,47	1,59	1,67	1,85
Fastighetens belåningsgrad, % **	60	60	59	61	62

\* 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

<b>Förslag till behandling av föreningens resultat:</b>	
Balanserat resultat	-52 727 454
Årets resultat	-343 297
	<hr/>
	-53 070 751
<b>Styrelsen föreslår att:</b>	
Till yttre fond avsätts	770 400
Ur yttre fond ianspråkats	-564 766
I ny räkning överföres	-53 276 385
	<hr/>
	-53 070 751

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.

*MB*

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	18 076 220	16 900 296
Övriga rörelseintäkter		331 092	75 672
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>18 407 312</b>	<b>16 975 968</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-9 333 163	-12 220 601
Övriga externa kostnader	4	-2 874 469	-994 974
Personalkostnader	5	-657 823	-450 828
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 618 873	-3 694 809
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-16 484 328</b>	<b>-17 361 212</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 922 984</b>	<b>-385 244</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		24	27
Räntekostnader		-2 266 305	-3 340 264
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 266 281</b>	<b>-3 340 237</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-343 297</b>	<b>-3 725 481</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-343 297</b>	<b>-3 725 481</b>

# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	376 722 039	380 096 988
Inventarier	7	44 975	64 041
Installationer	8	136 848	333 336
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>376 903 862</b>	<b>380 494 365</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>376 903 862</b>	<b>380 494 365</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		243 503	193 068
Övriga fordringar		94 273	94 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	251 635	180 608
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>589 411</b>	<b>467 949</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>16 980 857</b>	<b>8 585 090</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 570 268</b>	<b>9 053 039</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>394 474 130</b>	<b>389 547 404</b>



# BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	210 628 117	204 053 117
Fond för yttre underhåll	5 778 634	5 008 234
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>216 406 751</b>	<b>209 061 351</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad förlust	-52 727 454	-48 231 573
Årets resultat	-343 297	-3 725 481
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-53 070 751</b>	<b>-51 957 054</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>163 336 000</b>	<b>157 104 297</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>10</b>	
Skulder till kreditinstitut	95 311 406	225 495 309
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>95 311 406</b>	<b>225 495 309</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	130 185 379	926 337
Leverantörsskulder	722 727	829 383
Aktuell skatteskuld	46 173	34 005
Övriga skulder	286 187	223 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 586 258	4 934 712
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>135 826 724</b>	<b>6 947 798</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>394 474 130</b>	<b>389 547 404</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 922 984	-385 244
Justeringar för avskrivningar	3 618 873	3 694 809
Erhållen ränta mm	24	27
Erlagd ränta	-2 266 305	-3 340 264
Betald inkomstskatt	12 168	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 287 744</b>	<b>-30 672</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-50 435	-139 907
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-71 027	228 702
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-106 656	355 826
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-285 628	1 306 890
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 773 998</b>	<b>1 720 839</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	-28 370	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-28 370</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	6 575 000	6 330 000
Ändring skulder kreditinstitut	-924 861	-912 285
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 650 139</b>	<b>5 417 715</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>8 395 767</b>	<b>7 138 554</b>
Likvida medel vid årets början	8 585 090	1 446 536
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>16 980 857</b>	<b>8 585 090</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 %

#### *Klassificering av skulder till kreditinstitut*

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

#### *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 1 429 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. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	9 447 015	8 117 695
	Hyresintäkter bostäder	2 856 715	3 238 906
	Hyresintäkter lokaler	4 178 149	4 015 587
	Hyresintäkter förråd	16 700	19 850
	Hyresintäkter garage	1 003 274	970 076
	Bredband internetanslutning	513 025	493 030
	Övriga intäkter	61 342	45 153
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>18 076 220</b>	<b>16 900 297</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Städ	412 553	408 154
	Rep lokaler/bostäder	160 418	183 105
	Rep gemensamma utrymmen	361 991	477 324
	Övriga reparationer	869 753	965 417
	Underhåll	564 767	2 436 852
	Fastighetskötsel	0	375 086
	El	987 102	1 090 584
	Fjärrvärme	2 288 305	2 404 221
	Vatten	612 893	518 306
	Sophämtning	817 560	883 783
	Kabel-TV	136 702	223 482
	Försäkringspremier	360 766	357 742
	Fastighetsavgift/skatt	702 386	698 218
	Entremattor	88 254	84 659
	Snöröjning & sandning	73 554	102 140
	Hissbesikning	29 968	26 876
	Yttre skötsel	203 071	135 038
	Bredband/Stadsnät	288 987	527 921
	Teknisk förvaltning, grundavtal	136 702	164 862
	Övriga driftkostnader	220 145	146 601
	Bevakning och jour	17 286	10 230
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>9 333 163</b>	<b>12 220 601</b>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Ekonomisk förvaltning	313 257	311 439
	Serviceavgift Brf-org	0	5 085
	Bankkostnader	10 505	11 932
	Konsultarvoden	240 739	329 090
	Kostn för medlemsmöten/stämma	28 395	10 955
	Inkassokostnader/kundförluster	194 637	20 189
	Telefon	51 461	60 618
	Revisionsarvode	35 445	44 776
	Advokat- och rättegångskostnader	1 901 055	21 827
	Övriga externa kostnader	98 975	179 063
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>2 874 469</b>	<b>994 974</b>

<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Styrelsearvoden	300 002	183 747
	Husvärdarvoden	219 013	167 828
	Sociala kostnader	138 808	99 253
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>657 823</b>	<b>450 828</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	399 046 386	399 046 386
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	399 046 386	399 046 386
	Ingående avskrivningar	-18 949 398	-15 574 449
	Årets avskrivningar	-3 374 949	-3 374 949
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 324 347	-18 949 398
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>376 722 039</b>	<b>380 096 988</b>
	Redovisat värde byggnader	225 467 832	226 665 132
	Redovisat värde ny- och tillbyggnad	87 599 411	89 777 060
	Redovisat värde mark	63 654 796	63 654 796
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>376 722 039</b>	<b>380 096 988</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	256 800 000 185 600 000	256 800 000 185 600 000
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	877 914	877 914
	Årets anskaffning	28 370	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>906 284</b>	<b>877 914</b>
	Ingående avskrivningar	-813 873	-749 468
	Årets avskrivningar	-47 436	-64 405
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-861 309</b>	<b>-813 873</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 975</b>	<b>64 041</b>
<b>Not 8</b>	<b>Installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	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	-2 240 224	-1 984 769
	Årets avskrivningar	-196 488	-255 455
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 436 712</b>	<b>-2 240 224</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>136 848</b>	<b>333 336</b>

NA

## NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsförsäkring	83 270	106 328
	Bredbandsbolaget	34 149	0
	Com Hem	46 169	0
	Ekonomisk förvaltning	77 326	74 280
	Övriga förutbetalda kostnader	10 721	0
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>251 635</b>	<b>180 608</b>

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	SBAB	3 358 273	173 604 096
	SEB	91 953 133	51 891 213
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>95 311 406</b>	<b>225 495 309</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SBAB 19905934	2021-12-14	0,43		41 000 000
SBAB 19906019	2022-02-21	1,40		41 000 000
SBAB 25262166	2021-12-14	0,43		16 149 980
SBAB 25732804	2021-11-23	0,43	80 756	18 856 480
SBAB 27010407	2022-01-21	1,59	720 000	33 920 000
SBAB 27391214	2021-01-12	1,16	40 000	1 470 000
SBAB 27608922	2022-01-12	1,15	72 482	15 564 063
SBAB 28062338	2022-05-09	0,67	25 224	5 645 049
SEB 34020167	2021-08-28	0,45		51 891 231
<b>Summa</b>			<b>938 462</b>	<b>225 496 803</b>
<b>Kortfristig del av långfristigaskulder:</b>				
<b>Amortering 2021</b>				<b>-938 462</b>
<b>Lån för villkorsändring under 2021</b>				<b>-129 246 935</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>95 311 406</b>

*IX*

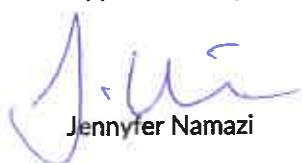
## NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	1 783 226	1 694 825
	Upplupna räntor	158 561	201 410
	Uppl el	84 362	97 818
	Uppl fjärrvärme	300 111	309 621
	Uppl städ	0	6 217
	Uppl revisionsarvode	35 000	34 000
	Uppl konsultarvoden	0	183 431
	Uppl entrémattor	5 096	3 809
	Uppl sophämtning	0	44 073
	Uppl yttre skötsel	33 452	0
	Uppl Leaugit AB	2 033 132	2 345 702
	Övr uppl kostnader	95 276	13 806
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>4 586 258</b>	<b>4 934 712</b>

### Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	228 900 000	228 900 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>228 900 000</b>	<b>228 900 000</b>

Upplands Väsby 2021-04-12



Jennyfer Namazi



Björn Jonsson

Zana Wan Abdullah Mohamad



Tina Hussein



Ove Berglund



Jesper Huzell

Torbjörn Mårtensson



Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/4-2021.

BoRevision



Joakim Häll

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Korpulla 1, org.nr. 769616-7340

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korpulla 1 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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.

#### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 maj 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Korpkulla 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Stockholm den 18/4-2021



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor