

# Årsredovisning 2023

## Brf Korpkulla 1

769616-7340



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Korpkulla 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1.
Resultaträkning .....	s. 1.
Balansräkning .....	s. 1.
Kassaflödesanalys .....	s. 1.
Noter .....	s. 1.
Giltighet .....	s. 1.
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2.
Medlemsinformation .....	s. 4.
Flerårsöversikt .....	s. 5.
Upplysning vid förlust .....	s. 5.
Förändringar i eget kapital .....	s. 6.
Resultatdisposition .....	s. 6.
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10.</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-18.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990

Föreningen har 28 hyreslägenheter om 2 048 kvm, 209 bostadsrätter om 15 242 kvm och 23 lokaler om 2 171 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Johan Askfelt	Ordförande
Tina Hussein	Styrelseledamot
Ingeborg Moestam	Styrelseledamot
Bengt Segerberg	Styrelseledamot
Josefin Persson	Styrelseledamot
Kenneth Malm	Styrelseledamot
Christina Larsson	Styrelseledamot
Rolf Oskarsson	Styrelseledamot
Fredrika Engblom	Suppleant
Åsa Olsson	Suppleant/Husvärd
Markus Lind	Suppleant

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har upplåtit en lägenhet under året.

Gällande den rättstvist som just nu pågår. Den 3 september 2019 på föreningens extrastämma meddelar styrelsen att de samma dag hävt förvaltningsavtalet med Leaugit AB och dotterbolaget Leaugit Fastighetsutveckling AB (LFU). Gemensamt Leaugit-bolagen.

I februari 2020 får föreningen del av ansökan om stämning från Attunda tingsrätt. Det visar sig att Leaugitbolagen har redan den 27 november 2019 ansökt om stämning mot Föreningen, utan att informera föreningen eller försöka få till stånd någon form av samförståndslösning efter att dom skickade kravbrev den 20 september 2019. Leaugit-bolagen har (var för sig) ansökt om stämning mot Föreningen den 27 november 2019. Leaugit-bolagen yrkar ersättning om sammanlagt 9 219 237 kr inklusive moms som avser;

- 1) Avtalsvite, 6 000 000 kr
- 2) Skadestånd, 1 539 847kr
- 3) Obetalda fakturor, 1 679 390kr

Efter en överskådlig genomgång visar det sig att Leaugit har under perioden april 2013 – maj 2019 erhållit ersättning från Föreningen uppgående till 10 064 242 kronor exklusive moms, medan dotterbolaget LFU har under den relativt korta perioden april 2015 – maj 2019 erhållit ersättning från Föreningen uppgående till 69 246 031 kronor exklusive moms.

Eftersom Leaugit-bolagen valde att inleda en rättsprocess och det stod klart för styrelsen att de inte var intresserade av en samförståndslösning, beslutade Föreningen att gå vidare med en fördjupad utredning.

Utredningen visar att Leaugit-bolagen har agerat kraftigt illojalt mot Föreningen under flera år och orsakat föreningen stora ekonomiska skador. Utredningen visar också att detta möjliggjorts genom ett otillbörligt samarbete mellan Leaugit-bolagen och två av Föreningens tidigare styrelseledamöter. Leaugit-bolagen har fått fritt spelrum att genomföra löpande förvaltningsarbeten, diverse förvaltningsprojekt, upphandlingar och entreprenadarbeten utan insyn från övriga i styrelsen, och utan verklig kostnad- eller kvalitetskontroll. Mikael

Granström och Bijan Safai har på egen hand undertecknat alla avtal och godkänt alla fakturor för Föreningens räkning. Med stöd av utredningen beslutar styrelsen att den 10 april 2020 ansöka om genstämning mot Leaugitbolagen, och på årsstämman den 10 juni 2020 beslutande Föreningen att ansöka om stämning mot Mikael Granström (tidigare styrelseordförande) och Bijan Safai (tidigare ekonomiansvarig). Föreningen yrkar ersättning om sammanlagt 49 249 119 kr exklusive moms. I första hand yrkar föreningen gemensamt solidariskt skadeståndsansvar för svarandena, och i andra hand delat ansvar för respektive part. Föreningens talan avser;

- 1) Överdebiteringar i anslutning till entreprenader, 26 551 712 kr
- 2) Upplåtelse av bostadsrätt till underpris, 590 000 kr
- 3) Löpande systematiska överdebiteringar, 22 117 407 kr

Moms: Föreningen har i ansökan om genstämning tydligt angivit att vårt yrkade delbelopp är exklusive moms.

Bostadsrättsföreningen Korpkulla 1

769616-7340

6 (18)

Föreningen har dock, till skillnad från Leaugit-bolagen, rätt till ersättning för moms inom ramen för tvisten eftersom vi i egenskap av BRF inte har rätt att dra av momsen. Moms utgör därför en slutlig kostnad för föreningen. Föreningen har därför rätt till ersättning för moms för hela det yrkade belopp som är baserat på återkrav av betalda fakturor, med undantag för 590 000 kr avseende bostadsrätten som utgör skadestånd och därmed faller utanför tillämpningsområdet för moms. Fredagen den 22 oktober 2021 hölls muntlig förberedelse i Attunda tingsrätt. Syftet med en muntlig förberedelse är att reda ut bl.a. parternas yrkanden, grunder och eventuell bevisning så parterna får klart för sig vad tvisten egentligen handlar om och vilka ståndpunkter parterna har. Vidare har domstolen en skyldighet att utreda huruvida det finns förutsättningar att nå en förlikning. Om en förlikning inte uppnås planeras även målets fortsatta handläggning. Vid den aktuella muntliga förberedelsen lyckades inte parterna nå en uppgörelse varför handläggningen av målet fortsätter. Enligt den tidsplan som parterna har kommit överens om ska skriftväxlingen fortsätta fram till den 31 maj 2022. Vidare har tingsrätten bokat in huvudförhandling att inledas den 10 oktober 2022. Förhandlingen är planerad att hålla på i ca 3 veckor (sammanlagt 10 förhandlingsdagar) med ytterligare 1 vecka (med 3 förhandlingsdagar) inbokad som reservvecka. Dom i civilrättsliga mål brukar normalt sett meddelas av tingsrätten inom en månad från den sista förhandlingsdagen.

Föreningen har beviljats kvarstad som ansöktes för den tidigare ordförande Mikael Granström i Attunda tingsrätt. Tingsrätten har även beviljat kvarstad för Leaugit-bolagen, men som under 2022 har överklagats till Hovrätten. Vid sådana åtgärder kräver tingsrätten att sökande påvisar bankgaranti på särskilda belopp.

Föreningen har ställt ut totalt tre bankgarantier som motsvarar ett totalt belopp om 2.500.000 kr (se not 19). Föreningens advokatkostnader uppgår den 31 december 2022 till ca 7,4 miljoner för denna tvist räknat från augusti 2022. Styrelsen vill upprepa och påminna om det som sades av föreningens advokat på årsstämman den 10 juni 2020, även om Föreningen inte svarat med en genstämning hade vi legat i denna tvist då Leaugit-bolagens stämning mot Föreningen fortfarande är gällande.

Domen kom i tingsrätten 24/3-2023 där föreningen vann sakfrågan men dömdes att betala rättegångskostnad för motparten. Styrelsen har överklagat till hovrätten och beviljats prövningstillstånd.

Till följd av domen har 917 906 kronor reserverats för avseende rättegångskostnader för motparten vilket i årsredovisningen har redovisats som tvistkostnad under övriga externa kostnader.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 263 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 265 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1432,5 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10 % av prisbasbeloppet (2024 = 5730 kronor per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	18 676 604	18 118 636	18 098 521	18 076 496
Resultat efter fin. poster	-11 532 119	-6 993 735	1 378 138	-343 297
Soliditet (%)	40	41	41	41
Yttre fond	5 987 527	6 005 568	5 984 268	5 778 634
Taxeringsvärde	330 200 000	330 200 000	256 800 000	256 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	727	633	629	641
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57,3	52,2	48,9	51,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 337	14 659	14 940	15 084
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 272	11 260	11 475	11 587
Sparande per kvm totalyta, kr	-266	-92	267	180
Elkostnad per kvm totalyta, kr	129	122	77	51
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	195	137	138	118
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	45	42	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	371	303	257	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,11	0,83	0,49	0,98
Räntekänslighet (%)	19,7	23,0	23,6	23,9

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Flertalet lån har löpt ut vilka har omförhandlats med en högre ränta som påverkat föreningens ekonomi negativt. För att möta de ökade räntekostnaderna har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 70 % from september 2024. För att finansiera föreningens framtida amorteringar, investeringar och underhållsåtgärder så avser styrelsen sälja (upplåta med bostadsrätt) hyresrätterna så fort de blir friställda.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	155 662 280	-	994 765	156 657 045
Upplåtelseavgifter	56 785 837	-	1 250 735	58 036 572
Fond, yttre underhåll	6 005 568	-	-18 041	5 987 527
Balanserat resultat	-51 919 547	-6 993 735	18 041	-58 895 242
Årets resultat	-6 993 735	6 993 735	-11 532 119	-11 532 119
<b>Eget kapital</b>	<b>159 540 402</b>	<b>0</b>	<b>-9 286 619</b>	<b>150 253 783</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-58 895 242
Årets resultat	-11 532 119
<b>Totalt</b>	<b>-70 427 361</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	770 400
Balanseras i ny räkning	-71 197 761
	<b>-70 427 361</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	18 676 598	18 118 635
Övriga rörelseintäkter	3	650 055	130 862
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 326 652</b>	<b>18 249 497</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-13 599 738	-12 998 249
Övriga externa kostnader	9	-3 270 088	-5 614 946
Personalkostnader	10	-651 248	-467 584
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 572 264	-4 419 965
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-22 093 337</b>	<b>-23 500 744</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 766 685</b>	<b>-5 251 247</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		263 627	84 581
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-9 029 061	-1 827 070
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-8 765 434</b>	<b>-1 742 488</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-11 532 119</b>	<b>-6 993 735</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-11 532 119</b>	<b>-6 993 735</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	359 917 678	364 146 322
Markanläggningar	13	4 437 179	4 780 799
Maskiner och inventarier	14	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>364 354 857</b>	<b>368 927 121</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>364 354 857</b>	<b>368 927 121</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		326 950	3 489 682
Övriga fordringar	15	132 563	674 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	254 741	2 557 782
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>714 254</b>	<b>6 722 067</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		13 478 356	18 269 748
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 478 356</b>	<b>18 269 748</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 192 610</b>	<b>24 991 815</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>378 547 467</b>	<b>393 918 936</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		214 693 617	212 448 117
Fond för yttre underhåll		5 987 527	6 005 568
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>220 681 144</b>	<b>218 453 685</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-58 895 242	-51 919 547
Årets resultat		-11 532 119	-6 993 735
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-70 427 361</b>	<b>-58 913 283</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>150 253 783</b>	<b>159 540 402</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	131 658 152	74 838 277
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>131 658 152</b>	<b>74 838 277</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	86 864 955	144 303 953
Leverantörsskulder		1 415 860	7 251 395
Skatteskulder		110 973	74 086
Övriga kortfristiga skulder		3 681 920	350 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	4 561 824	7 560 612
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>96 635 531</b>	<b>159 540 257</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>378 547 467</b>	<b>393 918 936</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 766 685</b>	<b>-5 251 247</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 572 264	4 419 965
	<b>1 805 579</b>	<b>-831 282</b>
Erhållen ränta	263 627	84 581
Erlagd ränta	-8 871 585	-1 827 070
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-6 802 379</b>	<b>-2 573 770</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 007 814	-5 059 332
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 623 204	8 859 631
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-6 417 769</b>	<b>1 226 529</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	2 245 500	1 820 000
Upptagna lån	178 977 065	223 431 512
Amortering av lån	-179 596 188	-227 622 755
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 626 377</b>	<b>-2 371 243</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-4 791 392</b>	<b>-1 144 714</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>18 269 748</b>	<b>16 508 182</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>13 478 356</b>	<b>15 363 468</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Korpkulla 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 - 5 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	11 082 625	9 527 656
Hysesintäkter, bostäder	2 678 354	2 804 697
Hysesintäkter, lokaler	3 261 163	4 410 149
Hysesintäkter, p-platser	1 207 780	1 020 686
Hysesintäkter förråd	15 699	0
Fastighetsskatt	94 100	56 215
Bredband	224 708	224 582
Värme	38 778	0
Övriga intäkter	39 113	41 799
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	34 278	32 851
<b>Summa</b>	<b>18 676 598</b>	<b>18 118 635</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	1 423	130 862
Försäkringsersättning	200 000	0
Elstöd	448 632	0
<b>Summa</b>	<b>650 055</b>	<b>130 862</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Besiktning och service	261 151	41 496
Städning	343 398	348 094
Fastighetsskötsel	400 901	361 900
Trädgårdsarbete	178 655	231 064
Snöskottning	230 872	219 969
Övrigt	0	23 734
Mattservice	103 693	85 851
<b>Summa</b>	<b>1 518 669</b>	<b>1 312 109</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	2 297 470	2 627 497
<b>Summa</b>	<b>2 297 470</b>	<b>2 627 497</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll	0	788 441
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>788 441</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	2 494 811	2 368 732
Uppvärmning	3 785 366	2 669 766
Vatten	909 244	868 103
Sophämtning	1 106 697	921 147
<b>Summa</b>	<b>8 296 118</b>	<b>6 827 749</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	400 773	368 926
Kabel-TV	305 559	316 080
Fastighetsskatt	781 148	757 446
<b>Summa</b>	<b>1 487 480</b>	<b>1 442 452</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tvistkostnad	917 906	0
Förbrukningsmaterial	18 678	3 732
Övriga förvaltningskostnader	512 503	244 393
Telekommunikation	32 926	26 699
Juridiska kostnader	2 500	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	240 951	0
Revisionsarvoden	46 938	37 629
Ekonomisk förvaltning	312 808	182 495
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	68 546	61 627
Bankkostnader	52 672	10 518
Advokat- och rättegångskostnader	1 063 660	5 047 854
<b>Summa</b>	<b>3 270 088</b>	<b>5 614 946</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	300 002	282 746
Övriga arvoden	207 500	98 000
Sociala avgifter	143 746	86 838
<b>Summa</b>	<b>651 248</b>	<b>467 584</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	8 996 020	1 822 903
Övriga räntekostnader	33 041	4 167
<b>Summa</b>	<b>9 029 061</b>	<b>1 827 070</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	392 173 890	392 173 890
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>392 173 890</b>	<b>392 173 890</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-28 027 568	-23 951 134
Årets avskrivning	-4 228 644	-4 076 434
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-32 256 212</b>	<b>-28 027 568</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>359 917 678</b>	<b>364 146 322</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>63 654 796</i>	<i>63 654 796</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	235 000 000	235 000 000
Taxeringsvärde mark	95 200 000	95 200 000
<b>Summa</b>	<b>330 200 000</b>	<b>330 200 000</b>

**NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	6 872 494	6 872 494
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>6 872 494</b>	<b>6 872 494</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 091 695	-1 748 164
Årets avskrivning	-343 620	-343 531
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 435 315</b>	<b>-2 091 695</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4 437 179</b>	<b>4 780 799</b>



NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	3 479 844	3 479 844
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 479 844</b>	<b>3 479 844</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 479 844	-3 479 844
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-3 479 844</b>	<b>-3 479 844</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	132 627	634 426
Skattekonto	-64	40 178
<b>Summa</b>	<b>132 563</b>	<b>674 604</b>

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 633	2 557 782
Försäkringspremier	102 426	0
Kabel-TV	32 318	0
Bredband	34 178	0
Förvaltning	55 186	0
<b>Summa</b>	<b>254 741</b>	<b>2 557 782</b>

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2023-08-28	4,02 %		51 891 213
SBAB Bank AB	2023-01-23	2,30 %		30 980 000
SBAB Bank AB	2025-11-12	3,57 %	18 593 657	18 688 297
SBAB Bank AB	2024-06-24	4,70 %	19 950 000	
SBAB Bank AB	2024-06-24	4,70 %	14 962 500	
SBAB Bank AB	2024-06-24	4,70 %	9 975 000	
SBAB Bank AB	2024-06-24	4,70 %	6 873 985	
SBAB Bank AB	2026-01-14	3,60 %	20 000 000	
SBAB Bank AB	2024-01-23	4,89 %	10 759 515	
SBAB Bank AB	2025-11-12	3,54 %	20 000 000	20 000 000
SBAB Bank AB	2026-05-11	4,00 %	10 927 118	10 927 118
SBAB Bank AB	2026-05-11	4,00 %	10 000 000	10 000 000
SBAB Bank AB	2024-01-12	4,71 %	13 828 167	13 913 113
SBAB Bank AB	2025-11-12	3,40 %	16 090 228	16 149 980
SBAB Bank AB	2025-11-12	3,40 %	20 000 000	20 000 000
SBAB Bank AB	2024-09-15	4,83 %	11 000 000	11 000 000
SBAB Bank AB	2024-12-16	4,83 %	10 000 000	10 000 000
SBAB Bank AB	2024-02-09	4,74 %	5 562 937	5 592 509
Summa			218 523 107	219 142 230
Varav kortfristig del			<b>86 864 955</b>	<b>144 303 953</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 210 840 987 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
El	231 981	0
Uppvärmning	469 082	0
Kabel-TV	887	0
Beräknat revisionsarvode	40 000	0
Utgiftsräntor	157 476	0
Sophämtning	33 847	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 595 418	4 318 124
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 033 133	3 242 488
<b>Summa</b>	<b>4 561 824</b>	<b>7 560 612</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	228 900 000	228 900 000
<b>Lämnad Bankgaranti</b>	<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>

**NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Styrelsen har fatta beslut om att höja avgifterna med 70% fr.o.m. kvartal 4, 2024.

I en tredsdom utfärdad av Attunda Tingsrätt den 12 september 2024 har en av föreningens genomförda upplåtelser under 2023 ogiltigförklarats. Föreningen har i domen dömts ersätta köparens köpeskilling om 2 495 000 kronor samt rättegångskostnad om 77 800 kronor jämte ränta.

## Underskrifter

Upplands Väsby, det datum som framgår av digital signering.

---

Johan Askfelt  
Ordförande

---

Tina Hussein  
Styrelseledamot

---

Ingeborg Moestam  
Styrelseledamot

---

Bengt Segerberg  
Styrelseledamot

---

Kenneth Malm  
Styrelseledamot

---

Christina Larsson  
Styrelseledamot

---

Rolf Oskarsson  
Styrelseledamot

---

Josefin Persson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av digital underskrift. Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen.

---

Kungsbron Borevision AB  
Joakim Häll  
Revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## KERSTIN INGEBORG MOESTAM

Styrelseledamot

Serienummer: 5aa32c51be5987[...]29a8eb0d59f5e

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-11-18 16:17:10 UTC



## ROLF OSKARSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 2da7f80e3896b5[...]45619ec315162

IP: 155.190.xxx.xxx

2024-11-18 16:40:33 UTC



## KENNETH MALM

Styrelseledamot

Serienummer: 750ca27a34a728[...]ddcfd27556681

IP: 172.226.xxx.xxx

2024-11-18 16:44:01 UTC



## JOSEFIN PERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 77d06693f19aa8[...]b779f71002a34

IP: 213.164.xxx.xxx

2024-11-18 18:01:54 UTC



## MAUD ERIKA CHRISTINA LARSSON

Styrelseledamot

Serienummer: c7179dbf54e5c6[...]224af059d33ac

IP: 178.132.xxx.xxx

2024-11-19 07:02:18 UTC



## BENGT SEGERBERG

Styrelseledamot

Serienummer: b1b4126009de61[...]6bf63e2ba95ed

IP: 83.254.xxx.xxx

2024-11-20 08:32:32 UTC



Penneo dokumentnyckel: CGEMU-QXB6U-SKGNH-1VEEE-Z6ED5-ZUKDO

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Tina Hussein**

**Styrelseledamot**

Serienummer: b13f85192e640a[...]ba85f5f3b3c05

IP: 98.128.xxx.xxx

2024-11-20 09:37:28 UTC



**JOHAN ELSBERG ASKFELT**

**Ordförande**

Serienummer: a4169bf7867c65[...]17d5aa2b49ca9

IP: 151.236.xxx.xxx

2024-11-21 15:21:51 UTC



**Joakim Rickard Häll**

**Revisor**

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2024-11-22 16:37:08 UTC



Penneo dokumentnyckel: CGEMU-QXB6U-SKGNH-1VEEE-Z6ED5-ZUKDO

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>