

Årsredovisning 2024

Brf Korpkulla 1

769616-7340



Välkommen till årsredovisningen för Brf Korpkulla 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vilunda 16:59	2009	Upplands Väsby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990

Föreningen har 28 hyreslägenheter och 208 bostadsrätter om totalt 17 132 kvm och 23 lokaler om 2 057 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Segerberg	Ordförande
Christina Larsson	Styrelseledamot
Aleksandr Terranova Chtyleva	Styrelseledamot
Ana Morales Cantillana	Styrelseledamot
Josefin Persson	Styrelseledamot
Katja Leffler Peura	Styrelseledamot
Kenneth Malm	Styrelseledamot
Göte Jonsson	Styrelseledamot
Ann-Sofie Crona	Suppleant
Dragana Ilic	Suppleant
Nadide Tümer	Suppleant

Valberedning

Karl Rydling
Ann-Sofi Mortensen
Magnus Grundberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av två hissar
● Byte av cirkulationspump shuntgrupp (ventilation)
● Byta takpapp ovan arkad
● Slamsugning brunnar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Flera lägenheter har i fastighetsregistret varit benämnda som lokaler. Dessa har nu registrerats om som bostäder vilket ger föreningen bättre möjligheter att sälja eller hyra ut dem.

Styrelsen har arbetat intensivt under året med att gå igenom alla avtal för att hitta bättre och mer kostnadseffektiva lösningar.

Föreningen har genomfört en avgiftshöjning på 70 % från 1 september på grund av kraftigt ökade låneräntor och omkostnader.

Förändringar i avtal

Nytt avtal har tecknats med befintlig elleverantör (Boo Energi). Det nya avtalet kommer att innebära en betydligt lägre elkostnad och en stor besparing åt föreningen.

Avtal om vinterunderhåll sades upp och ersattes med ett löpande underhållsavtal i stället för en fast summa likt jourersättning, detta har minskat de löpande kostnaderna.

Nytt avtal för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel tecknades 1 november med en ny leverantör (Fenix Fastigheter AB). Detta har inneburit minskade utgifter för det löpande underhållet.

Övriga uppgifter

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts i fastigheterna under året.

Sweco har gjort en undersökning för effektivare avfallshantering inklusive källsortering som vi saknat. Vi skall påbörja processen under 2025.

Vi har haft flera intressenter av Centralvägen 5 (före detta Nordealokalen) under 2024. Inget avtal har ännu tecknats.

Vi har under året minskat antalet husvärdar med en. Fenix Fastigheter sköter våra felanmälningar.

Angående rättstvisten mot Leaguit-bolagen samt två andra motparter

I enlighet med vad som angavs i årsredovisningen för år 2023, hade föreningen full framgång mot Leaguit-bolagen vad avser deras käromål. Leaguit-bolagen har inte överklagat domen, vilket betyder att kravet om cirka 9,5 miljoner kr är rättskraftigt avgjort i föreningens favör och omfattas inte av hovrättsprocessen.

Hovrättsprocessen avser alltså i princip enbart föreningens talan mot Leaguit-bolagen.

Till att börja med har föreningens ombud (Advokatfirman Cederquist) varit i kontakt med konkursförvaltaren i Leaguit-bolagen som inte var beredd att utge någon ersättning till föreningen. Med föreningens begränsade framgång i tingsrätten i den delen, så skulle en sådan förlikning innebära en *försämring* i förhållande till tingsrättsdomen.

En förlikning med Leaguit-bolagens konkursförvaltare besparar dessutom inte föreningen från kostnader eftersom det *inte* hindrar hovrättsprocessen med anledning av att de två andra motparter har överklagat tingsrättsdomen. Målet och huvudförhandlingen kommer också ha samma omfattning oavsett om Leaguit-bolaget är part i målet eller inte. Föreningen skulle dock vid en förlikning med konkursförvaltaren inte ha något krav mot Leaguit-bolagen (konkursboet), även vid framgång i hovrättsprocessen och ifall det skulle finnas medel i boet.

Men *framför allt* är en förlikning med konkursförvaltaren för Leaguit-bolagen inte fördelaktigt eftersom det är ytterligare två parter involverade. Föreningen har yrkat s.k. solidariskt ansvar för parterna. En förlikning med Leaguit-bolagen (t.ex. att föreningen lägger ner sin talan mot Leaguit-bolagen i utbyte mot att Leaguit-bolagen inte yrkar ersättning för rättegångskostnaderna) skulle innebära en mycket stor risk för att föreningen tappar hela sin talan även mot de två andra motparter, vilket innebär att föreningen *dels* inte erhåller någon ersättning från någon part, *dels* behöver betala de två andra motparter rättegångskostnader om cirka 4,5 miljoner plus ränta från den 24 mars 2023 samt ytterligare ersättning för deras rättegångskostnader i hovrätten.

Vårt ombud kan mot den bakgrunden inte rekommendera en förlikning med Leaguit-bolagens konkursförvaltare.

Föreningens chans för framgång i hovrätten

Den huvudsakliga målsättningen med hovrättsprocessen är att försöka att undkomma att betala motparternas rättegångskostnader i tingsrätten. Antingen att skadeståndsbeloppet blir så pass högt att fördelningen av rättegångskostnaderna ändras per automatik eller att skadeståndsbeloppet i vart fall blir högre än skyldigheten avseende rättegångskostnaderna eller att hovrätten gör annan bedömning avseende fördelningen av rättegångskostnaderna enligt ombudets argumentationslinje, även om skadeståndsbeloppet förblir detsamma.

Föreningen behöver under alla förhållanden försvara sin talan så att föreningens rätt till skadestånd i vart fall överstiger deras rättegångskostnader för att förhindra verkställighet av tingsrättsdomen i den delen. Eventuell ersättning från Leaguit-bolagen eller de två andra motparterna (eller från försäkringsbolaget) är sekundärt utifrån de aktuella omständigheterna.

Till föreningens fördel talar bland annat att de delar av genkäromålet som föreningen har haft framgång med har prövats ingående av tingsrätten, medan de delar som föreningen *inte* hade framgång med har antingen inte behandlats eller behandlats mycket slentrianmässigt och kortfattat av tingsrätten. Stora delar av föreningens talan är dessutom avhängigt *en* specifik rättslig fråga (gällande passiviteten) som ombudet bedömer att föreningen har goda chanser att vända.

Huvudförhandling är satt till hösten år 2025. Kostnadsuppskattningar för hovrättsprocessen är på 750 000 kr, vilket styrelsen har budgeterat för.

Tredskodom gällande upplåtelse

I en tredskodom 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.

Återköpet har påverkat insatser och upplåtelseavgifter under 2024. I årets förändring av insatser och upplåtelseavgifter ingår ett återköp om 2 495 000 kronor av tidigare upplåten bostadsrätt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 265 st och slut var 263 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 26. Det har under året skett 18 överlåtelser.

Under året har det skett 3 st upplåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	21 734 915	18 676 604	18 118 636	18 098 521
Resultat efter fin. poster	-8 878 087	-11 532 119	-6 993 735	1 378 138
Soliditet (%)	39	40	41	41
Yttre fond	6 757 927	5 987 527	6 005 568	5 984 268
Taxeringsvärde	330 200 000	330 200 000	330 200 000	256 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	909	727	633	629
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,1	57,3	52,2	48,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 405	14 337	14 659	14 940
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 323	11 272	11 260	11 475
Sparande per kvm totalyta, kr	-221	-359	-92	267
Elkostnad per kvm totalyta, kr	189	129	122	77
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	179	195	137	138
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	47	45	42
Energikostnad per kvm totalyta, kr	422	371	303	257
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,13	4,11	0,83	0,49
Räntekänslighet (%)	15,60	19,7	23,0	23,6

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.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har arbetat hårt för att hitta mer kostnadseffektiva lösningar för föreningen. Nya avtal med bättre priser har avtalats. Avgiftshöjning på 70% utfördes under räkenskapsåret och började gälla från 1 september. Eftersom höjningen gjordes från september, så märktes inte effekten av den fullt ut under året. Mycket tid har även lagts ner på att få alla föreningens lokaler uthyrda.

Pengarna från alla upplåtelser av lägenheter som sker, går oavkortat till att amortera på föreningens lån. På så sätt blir föreningens räntekostnader lägre samtidigt som belåningsgraden minskar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	156 657 045	-	1 081 465	157 738 510
Upplåtelseavgifter	58 036 572	-	1 663 035	59 699 607
Fond, yttre underhåll	5 987 527	-	770 400	6 757 927
Balanserat resultat	-58 895 242	-11 532 119	-770 400	-71 197 761
Årets resultat	-11 532 119	11 532 119	-8 878 087	-8 878 087
Eget kapital	150 253 783	0	-6 133 587	144 120 196

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-71 197 761
Årets resultat	-8 878 087
Totalt	-80 075 848

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	770 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-201 839
Balanseras i ny räkning	-80 644 409
	-80 075 848

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	21 734 915	18 676 604
Övriga rörelseintäkter	3	2 279	650 048
Summa rörelseintäkter		21 737 194	19 326 652
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-14 901 817	-13 599 738
Övriga externa kostnader	9	-1 854 222	-3 270 088
Personalkostnader	10	-566 433	-651 248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 572 264	-4 572 264
Summa rörelsekostnader		-21 894 737	-22 093 337
RÖRELSERESULTAT		-157 543	-2 766 685
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		182 075	263 627
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-8 902 619	-9 029 061
Summa finansiella poster		-8 720 544	-8 765 434
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 878 087	-11 532 119
ÅRETS RESULTAT		-8 878 087	-11 532 119

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	355 689 034	359 917 678
Markanläggningar	13	4 093 559	4 437 179
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		359 782 593	364 354 857
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		359 782 593	364 354 857
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		273 039	326 950
Övriga fordringar	15	1 428	132 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	310 265	254 741
Summa kortfristiga fordringar		584 732	714 254
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 860 527	13 478 356
Summa kassa och bank		10 860 527	13 478 356
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 445 259	14 192 610
SUMMA TILLGÅNGAR		371 227 852	378 547 467

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		217 438 117	214 693 617
Fond för yttre underhåll		6 757 927	5 987 527
Summa bundet eget kapital		224 196 044	220 681 144
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-71 197 761	-58 895 242
Årets resultat		-8 878 087	-11 532 119
Summa fritt eget kapital		-80 075 848	-70 427 361
SUMMA EGET KAPITAL		144 120 196	150 253 783
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	46 084 537	131 658 152
Summa långfristiga skulder		46 084 537	131 658 152
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		171 195 651	86 864 955
Leverantörsskulder		767 491	1 415 860
Skatteskulder		50 248	110 973
Övriga kortfristiga skulder		3 688 566	3 681 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 321 163	4 561 824
Summa kortfristiga skulder		181 023 119	96 635 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		371 227 852	378 547 467

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-157 543	-2 766 685
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 572 264	4 572 264
	4 414 721	1 805 579
Erhållen ränta	182 075	263 627
Erlagd ränta	-8 880 243	-8 871 585
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 283 447	-6 802 379
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	129 522	6 007 814
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34 516	-5 623 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 119 410	-6 417 769
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 744 500	2 245 500
Upptagna lån	0	178 977 065
Amortering av lån	-1 242 919	-179 596 188
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 501 581	1 626 377
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 617 829	-4 791 392
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 478 356	18 269 748
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 860 527	13 478 356

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 bredband, 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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	13 715 501	11 082 625
Hysesintäkter, bostäder	3 035 019	2 678 354
Hysesintäkter, lokaler	3 370 207	3 357 426
Hysesintäkter, p-platser	1 193 927	1 207 780
Övriga intäkter	338 124	311 642
Värme	82 137	38 778
Summa	21 734 915	18 676 604

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	2 279	1 416
Försäkringsersättning	0	200 000
Elstöd	0	448 632
Summa	2 279	650 048

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	318 458	368 355
Besiktning och service	341 696	397 389
Städning	359 607	343 398
Övrigt	1 372	0
Trädgårdsarbete	139 376	178 655
Snöskottning	277 719	230 872
Summa	1 438 229	1 518 669

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 211 330	2 297 470
Försäkringsskador	74 751	0
Summa	2 286 081	2 297 470

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	201 839	0
Summa	201 839	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	3 603 604	2 494 811
Uppvärmning	3 416 480	3 785 366
Vatten	1 039 311	909 244
Sophämtning	1 281 452	1 106 697
Summa	9 340 847	8 296 118

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	442 122	400 773
Kabel-TV	138 372	305 559
Bredband	237 731	0
Övrigt	31 547	0
Fastighetsskatt	785 050	781 148
Summa	1 634 821	1 487 480

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	1 425 471	2 781 592
Förbrukningsmaterial	8 674	18 678
Juridiska kostnader	16 500	2 500
Revisionsarvoden	104 844	46 938
Ekonomisk förvaltning	220 744	312 808
Konsultkostnader	77 990	107 572
Summa	1 854 222	3 270 088

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	300 001	300 002
Löner, arbetare	166 000	85 000
Löner, tjänstemän	0	122 500
Sociala avgifter	100 432	143 746
Summa	566 433	651 248

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	8 860 101	8 996 020
Övriga räntekostnader	42 518	33 041
Summa	8 902 619	9 029 061

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	392 173 890	392 173 890
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	392 173 890	392 173 890
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-32 256 212	-28 027 568
Årets avskrivning	-4 228 644	-4 228 644
Utgående ackumulerad avskrivning	-36 484 856	-32 256 212
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	355 689 034	359 917 678
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>63 654 796</i>	<i>63 654 796</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	235 000 000	235 000 000
Taxeringsvärde mark	95 200 000	95 200 000
Summa	330 200 000	330 200 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 872 494	6 872 494
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 872 494	6 872 494
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 435 315	-2 091 695
Årets avskrivning	-343 620	-343 620
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 778 935	-2 435 315
Utgående restvärde enligt plan	4 093 559	4 437 179

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående

2024-12-31

2023-12-31

3 479 844

3 479 844

Utgående anskaffningsvärde

3 479 844

3 479 844

Akkumulerad avskrivning

Ingående

-3 479 844

-3 479 844

Utgående avskrivning

-3 479 844

-3 479 844

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

0

0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto

148

-64

Övriga fordringar

1 280

132 627

Summa

1 428

132 563

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

73 126

30 633

Försäkringspremier

113 235

102 426

Kabel-TV

32 486

32 318

Bredband

34 173

34 178

Förvaltning

57 245

55 186

Summa

310 265

254 741

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB Bank AB	2025-11-12	3,57 %	18 491 205	18 593 657
SBAB Bank AB	2025-06-25	3,36 %	19 800 500	19 950 000
SBAB Bank AB	2025-06-24	3,36 %	14 850 500	14 962 500
SBAB Bank AB	2025-06-24	3,36 %	9 900 500	9 975 000
SBAB Bank AB	2025-06-24	3,36 %	6 822 757	6 873 985
SBAB Bank AB	2026-01-14	3,60 %	20 000 000	20 000 000
SBAB Bank AB	2025-10-23	3,93 %	10 539 935	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 %	10 876 618	10 927 118
SBAB Bank AB	2026-05-11	4,00 %	9 950 000	10 000 000
SBAB Bank AB	2025-11-25	3,53 %	13 736 209	13 828 167
SBAB Bank AB	2025-11-12	3,40 %	16 025 545	16 090 228
SBAB Bank AB	2025-11-12	3,40 %	20 000 000	20 000 000
SBAB Bank AB	2025-09-16	3,34 %	10 972 500	11 000 000
SBAB Bank AB	2025-12-16	3,41 %	9 800 000	10 000 000
SBAB Bank AB	2026-05-11	4,01 %	5 513 919	5 562 937
Summa			217 280 188	218 523 107
Varav kortfristig del			171 195 651	86 864 955

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 206 545 308 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	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 078 409	2 073 133
El	290 295	231 981
Uppvärmning	457 406	469 082
Kabel-TV	598	887
Utgiftsräntor	179 852	157 476
Uppl kostn renhållningsavg	45 219	33 847
Förutbetalda avgifter/hyror	2 269 384	1 595 418
Summa	5 321 163	4 561 824

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	228 900 000	228 900 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Budget för 2025 är noga planerad och genomgången. Den godkändes på styrelsemötet i januari. Styrelsen fortsätter arbetet med att se över avtal för att hitta bättre och mer kostnadseffektiva lösningar. Vi tittar även på vad som går att lösa internt, för att slippa köpa in vissa tjänster. Det finns en intressent på Apoteket Kronans gamla lokal och avtalsförhandlingarna är långt gången. Styrelsen arbetar vidare med att få fram ett bra avtal och förhoppningsvis skrivs det under våren 2025. Annonsering av före detta Nordea lokalen finns nu hos en lokalförmedlare Objektvision. Föreningen har på kort tid fått ett flertal intressenter och styrelsen arbetar vidare med att hitta en lämplig hyresgäst. Ny försäkring tecknat hos Trygg-Hansa från 1 april. Försäkringspremien är betydligt lägre än hos tidigare försäkringsbolag. Under 2025 har styrelsen genomfört en utjämning av parkeringskostnader så att platser med samma storlek har samma kostnad. Styrelsen har under 2025 upplåtit två lägenheter med bostadsrätt.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Upplands Väsby

Aleksandr Terranova Chtyleva
Styrelseledamot

Ana Morales Cantillana
Styrelseledamot

Bengt Segerberg
Ordförande

Christina Larsson
Styrelseledamot

Göte Jonsson
Styrelseledamot

Josefin Persson
Styrelseledamot

Katja Leffler Peura
Styrelseledamot

Kenneth Malm
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision
Joakim Häll
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 16:38

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 21.05.2025 11:54

DOCUMENT ID:

SJ2CGQibgg

ENVELOPE ID:

SkgqAfQiZex-SJ2CGQibgg

DOCUMENT NAME:

Brf Korpulla 1, 769616-7340 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

SHA-512:

23b0bc8e386a895a13dcd4f20ac74fd86e45db4806422d
36a137f3da7073a7073fede50715d968db8380f17c2c7ef
5460a0388862308600a59bfc59de10e4ef1

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENGT SEGERBERG bengte.segerberg@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 12:54 21.05.2025 12:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.198.152
2. ANA MORALES CANTILL ANA anamoralees@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 12:58 21.05.2025 12:57	eID Low	Swedish BankID IP: 92.244.18.222
3. Katja Peura katja.lefflerpeura@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 12:58 21.05.2025 12:57	eID Low	Swedish BankID IP: 185.201.174.66
4. ALEKSANDR TERRANOVA CHTYLEVA terranoaaleks@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 13:09 21.05.2025 13:09	eID Low	Swedish BankID IP: 213.164.210.29
5. MAUD ERIKA CHRISTINA LARSSON solosang75@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 13:11 21.05.2025 13:05	eID Low	Swedish BankID IP: 178.132.73.10
6. KENNETH MALM kenneth.malm67@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 13:17 21.05.2025 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.162.98
7. LARS GÖTE JONSSON goteguten@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 13:33 21.05.2025 13:32	eID Low	Swedish BankID IP: 213.164.210.151
8. JOSEFIN PERSSON josefin_persson@live.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 13:57 21.05.2025 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.118.182
9. Joakim Rickard Häll	 Signed	21.05.2025 16:38	eID	Swedish BankID

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
joakim.hall@kungsbronbo revision.se	Authenticated	21.05.2025 14:15	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysningar av särskild betydelse

Jag vill rikta uppmärksamheten till förvaltningsberättelsen och styckena "Väsentliga händelser under räkenskapsåret" där styrelsen redogör för den tvist som ska prövas i Hovrätten, samt "Upplysning vid förlust" där styrelsen redogör för hur föreningen ska finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Jag har inte modifierat mina uttalanden med anledning av detta.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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	Grund för uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Korpulla 1 för räkenskapsåret 2024 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.	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.	

Anmärkningar
Den ordinarie föreningsstämman för räkenskapsåret 2023 hölls 10 december 2024 vilket är senare än vad lagen anger. Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens utgifter samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 16:38

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 21.05.2025 11:54

DOCUMENT ID:

Bk-hAGQiWgx

ENVELOPE ID:

Sk5Rz7oZel-Bk-hAGQiWgx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Korpkulla 1.pdf

2 pages

SHA-512:

ea4949469cf68fcc6a2c70f684c6ccac2b4f1d0b1a14ebb
7c4897f84b939b85676884ff584f5afa91303dfa8efd987c
656a758054fff36618aa196234e7ec734

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	Signed	21.05.2025 16:38	eID	Swedish BankID
joakim.hall@kungsbronbo revision.se	Authenticated	21.05.2025 14:15	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed