



# Årsredovisning 2018

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 ekonomisk av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

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

**Föreningens fastighet**, Vilunda 16:59 (del av 16:30) i Upplands Väsby kommun förvärvades 2009-05-29.

Föreningens fastigheter består av ett höghus med 13 våningar ovan mark plus vinds- och källarvåning, en huskropp med fyra våningar som är sammanbyggd med höghuset samt tre st punkthus uppförda i sex våningsplan ovan mark och tre punkthus uppförda i fem våningsplan ovan mark plus vinds- och källarvåning. Fastigheterna är belägna på adresserna Centralvägen 3A, B och 5, Industrivägen 24, 24A, 26, 26A och 28, Kvarnvägen 1, 1A, 1B, 3, 3A, 3B, 5, 5A, 5B, 7, 7A, 9, 9A och 11. Fastigheten byggdes 1989-1990 och har värdeår 1990.

Den totala byggnadsytan uppgår till 19 368 kvm, varav 17 179 kvm utgör lägenhetsyta och 2 189 kvm lokalyta.

I föreningen finns 234 lägenheter, varav 198 upplåts med bostadsrätt och 36 med hyresrätt. Dessutom finns 20 lokaler. Föreningen har 132 garageplatser varav 86 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 132 garageplatser var 131 platser uthyrda 2018-12-31. 18 medlemmar står i kö för byte till plats som passar dem bättre.

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

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

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Ombyggnad i hyreslägenheter för försäljning	2017
Projektering	2017
Förbättringar i källaren	2017
Återställning av hyreslokal	2017
Brandskydd/tätning	2017
Ventilation	2017
Installationer	2017
Rörarbeten	2017
Avlopp	2017
Allmän fastighetsförbättring	2017
Belysningsarbeten innergård	2016
Markarbeten innergård	2016
Fasadrenovering (Punkthusen)	2013-2014
Lägenhetsrenoveringar	2012-2013
Ventilation	2012
Omläggning tak punkthus	2012
Passersystem	2011
Lysrörsarmatur garage	2011
Garageport	2009

**Fastighetsförvaltning** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel sköts av två husvärdar som bor i området, dessutom har föreningen avtal med Leagit Förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2007-05-31 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-11-18. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-03-17. Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby kommun.

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

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 240 medlemmar. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 249. Under året har 19 överlåtelser skett och 7 upplåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-12 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Granström	ledamot/ordf.
Bijan Safai	ledamot/kassör
David Grepo	ledamot
Fredrik Karlsson	ledamot
Fredrik Engdahl	ledamot
Mille Millqvist	ledamot
Mikael Hedlöf	suppleant

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

**Valberedningen** består av Kamoos Motazed och Mauricio Robleto.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 11 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

Det tidigare äldreboendet på Centralvägen 3B är ombyggt och förvandlat till 19 st nya lägenheter, varav 14 st såldes under 2017 och de resterande 4 lägenheter såldes under första halvåret 2018.

Föreningen har erhållit 350 Kkr för tvisten som uppstod under 2015 med en av föreningens lokalyresgäster, och som redovisades i årsredovisningen för 2016.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på omfattande kostnader för underhåll och reparationer. Resultatet för år 2018 är bättre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på att kostnader för underhåll har varit betydligt lägre än tidigare år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den ligger i samma nivå som föregående år.

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

Föreningen har under året upplåtit lägenheter som tillfört tillskott i likviditeten och finansierat investeringar av bland annat hissarna, förbättringar av fastighetsbeståndet samt amortering på lånen. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om att ligga kvar på samma nivå.

FR  
Mille  
ST  
FE  
26

**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
Konvertering belysning till LED	1 148
Ombyggnation lägenhet	236
Ombyggnation lokal till lägenhet	308
Nya hissar	8 602
<b>Totalt investeringar:</b>	<b>10 294</b>
Renovering av balkonger	235
Ventilationsarbeten	642
Diverse underhållsarbete	3 998
Grävningsarbeten skada KVV1-3	1 756
<b>Totalt underhåll:</b>	<b>6 631</b>

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 8 950 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Balkong punkthus	2019	1 200
Plattsättning KVV1-3	2019-2020	350
Fasad Innergård CVV 3 samt		
Fasad KVV 1-5	2020-2025	4 000
Ventilationsarbete	2020	200
Balkonginglasning	2020	350
Målning innergård	2021	100
Rörunderhåll	2022	250
Tätninglistor/damlistor	2023	900
Element/värme justering	2024	1 000
OVK	2025	600
<b>Totalt:</b>		<b>8 950</b>

FK  
  
  
 FE  
 DG

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>146 120 671</b>	<b>37 812 446</b>	<b>3 672 634</b>	<b>-26 978 358</b>	<b>-12 956 515</b>	<b>147 670 878</b>
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			667 800			
Balanseras i ny räkning				-13 624 315	12 956 515	
Upplåtelser	3 714 510	10 075 490				13 790 000
Årets resultat					-6 961 099	-6 961 099
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>149 835 181</b>	<b>47 887 936</b>	<b>4 340 434</b>	<b>-40 602 673</b>	<b>-6 961 099</b>	<b>154 499 779</b>

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	16 996	16 537	17 011	17 566	17 099
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-6 961	-12 957	-12 722	-2 919	-732
Soliditet, %	40,0	38,4	37,5	38,0	40,8
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	534	534	534	534	534
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	15 796	16 247	15 506	15 726	14 343
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 411	10 405	10 400	10 404	10 404
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,59	1,67	1,85	2,78	2,97
Fastighetens belåningsgrad, % **	59	61	62	63	60

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

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

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-40 602 673
Årets resultat	-6 961 100
	<hr/>
	-47 563 773
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	667 800
I ny räkning överföres	-48 231 573
	<hr/>
	-47 563 773

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.

FK  
  
 FE

## RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	16 644 362	15 837 432
Övriga rörelseintäkter		352 000	699 364
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>16 996 362</b>	<b>16 536 796</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-15 839 324	-21 781 774
Övriga externa kostnader	4	-667 104	-916 973
Personalkostnader	5	-454 845	-454 498
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 367 432	-2 400 967
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-20 328 705</b>	<b>-25 554 212</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 332 343</b>	<b>-9 017 416</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3 846	91 990
Räntekostnader		-3 632 603	-4 031 089
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 628 757</b>	<b>-3 939 099</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 961 100</b>	<b>-12 956 515</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 961 100</b>	<b>-12 956 515</b>

FK  
JMF  
FE

# BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	383 471 937	372 631 634
Inventarier	7	128 446	146 631
Installationer	8	588 791	846 147
Pågående nyanläggningar av materiella anläggningstillgångar	9	0	3 587 508
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>384 189 174</b>	<b>377 211 920</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>384 189 174</b>	<b>377 211 920</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		53 161	50 240
Övriga fordringar		85 041	77 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	418 542	232 096
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>556 744</b>	<b>360 204</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 446 536</b>	<b>6 810 336</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 003 280</b>	<b>7 170 540</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>386 192 454</b>	<b>384 382 460</b>

*vinu* 87  
FK *[signature]* FE  
DG



# BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	197 723 117	183 933 117
Fond för yttre underhåll	4 340 434	3 672 634
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>202 063 551</b>	<b>187 605 751</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad förlust	-40 602 673	-26 978 358
Årets resultat	-6 961 100	-12 956 515
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-47 563 773</b>	<b>-39 934 873</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>154 499 778</b>	<b>147 670 878</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11	
Skulder till kreditinstitut	226 490 894	227 401 193
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>226 490 894</b>	<b>227 401 193</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	843 037	760 000
Leverantörsskulder	473 557	2 646 765
Aktuell skatteskuld	13 768	59 410
Övriga skulder	202 890	92 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 668 530	5 751 836
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 201 782</b>	<b>9 310 389</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>386 192 454</b>	<b>384 382 460</b>

FK  
M  
FE  
Dh

## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-3 332 343	-9 017 416
Justeringar för avskrivningar	3 367 432	2 400 967
Erhållen ränta mm	3 846	91 990
Erlagd ränta	-3 632 603	-4 031 089
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-3 593 668</b>	<b>-10 555 548</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-2 921	119 467
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-193 619	-6 158
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-2 173 208	1 694 197
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-2 018 436	3 174 568
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-7 981 852</b>	<b>-5 573 474</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Ny- och tillbyggnader	-13 881 540	-41 226 825
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	-50 654	0
Omklassificering pågående	3 587 508	1 581 438
Pågående ny- och tillbyggnader	0	-3 587 508
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-10 344 686</b>	<b>-43 232 895</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	13 790 000	33 790 000
Upptagna långfristiga lån	0	21 450 000
Amortering långfristiga lån	-827 262	-730 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>12 962 738</b>	<b>54 510 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-5 363 800</b>	<b>5 703 631</b>
Likvida medel vid årets början	6 810 336	1 106 705
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 446 536</b>	<b>6 810 336</b>

*Handwritten notes:*  
FK  
FE  
87

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

Byggnad 200 år, 0,5 %

Fastighetsförbättringar 20 år, 5 %, 5 år, 20 % samt 100 år 1 %

Markanläggningar 20 år 5%

Inventarier 5 år, 20 %

Installationer 10 år, 10 %

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 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	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	7 634 029	7 261 307
	Hyresintäkter bostäder	3 501 469	3 624 830
	Hyresintäkter lokaler	4 064 258	3 752 008
	Hyresintäkter förråd	21 050	21 050
	Hyresintäkter garage	962 757	790 335
	Bredband internetanslutning	431 470	399 300
	Övriga intäkter	29 329	-11 398
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>16 644 362</b>	<b>15 837 432</b>

Ulin  
FK  
PE  
DG

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Städ	536 584	393 968
	Rep lokaler/bostäder	431 752	126 509
	Rep gemensamma utrymmen	760 605	3 997 966
	Övriga reparationer och underhåll	6 630 989	8 461 041
	El	1 043 456	1 094 105
	Fjärrvärme	2 458 387	2 389 310
	Vatten	526 229	443 931
	Sophämtning	762 199	678 314
	Kabel-TV	174 114	170 463
	Försäkringspremier	361 996	319 989
	Fastighetsavgift/skatt	663 455	658 725
	Övriga driftkostnader	1 489 558	3 047 453
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>15 839 324</b>	<b>21 781 774</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Ekonomisk förvaltning	277 451	271 234
	Serviceavgift Brf-org	5 024	4 916
	Bankkostnader	9 110	11 289
	Konsultarvoden	31 067	22 054
	Kostn för medlemsmöten/stämma	7 997	15 127
	Inkassokostnader/kundförluster	20 629	7 512
	Telefon	71 804	52 118
	Revisionsarvode	37 921	30 519
	Advokat- och rättegångskostnader	13 569	12 661
	Övriga externa kostnader	192 532	489 543
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>667 104</b>	<b>916 973</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Styrelsearvoden	234 000	234 000
	Husvärdsarvoden	123 069	117 860
	Sociala kostnader	97 776	102 638
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>454 845</b>	<b>454 498</b>

*Handwritten notes:*  
FK  
FE  
87

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	385 164 846	343 938 021
	Ny- och tillbyggnad	10 294 032	41 226 825
	Omklassificeringar	3 587 508	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	399 046 386	385 164 846
	Ingående avskrivningar	-12 533 212	-10 527 179
	Årets avskrivningar	-3 041 237	-2 006 033
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 574 449	-12 533 212
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>383 471 937</b>	<b>372 631 634</b>
	Redovisat värde byggnader	227 862 448	229 059 764
	Redovisat värde ny- och tillbyggnad	91 954 693	79 917 074
	Redovisat värde mark	63 654 796	63 654 796
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>383 471 937</b>	<b>372 631 634</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	222 600 000 173 000 000	222 600 000 173 000 000
Not 7	Inventarier	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	827 260	827 260
	Årets anskaffning	50 654	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>877 914</b>	<b>827 260</b>
	Ingående avskrivningar	-680 629	-543 051
	Årets avskrivningar	-68 839	-137 578
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-749 468</b>	<b>-680 629</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>128 446</b>	<b>146 631</b>
Not 8	Installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 573 560	2 573 560
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 573 560</b>	<b>2 573 560</b>
	Ingående avskrivningar	-1 727 413	-1 470 057
	Årets avskrivningar	-257 356	-257 356
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 984 769</b>	<b>-1 727 413</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>588 791</b>	<b>846 147</b>

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	3 587 508	1 581 438
	Årets anskaffning	0	3 587 508
	Aktiverat	-3 587 508	-1 581 438
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 587 508
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>3 587 508</b>

Pågående ombyggnation av hissar är slutfört under 2018 och aktiverat.

<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsförsäkring	124 344	108 126
	Bredbandsbolaget	74 290	0
	Com Hem	44 472	43 525
	Ekonomisk förvaltning	69 060	67 773
	Övriga förutbetalda kostnader	106 376	12 672
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>418 542</b>	<b>232 096</b>

<b>Not 11</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	SBAB	174 599 681	175 509 980
	SEB	51 891 213	51 891 213
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>226 490 894</b>	<b>227 401 193</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SBAB	2019-12-13	1,57		41 000 000
SBAB	2021-02-19	1,40		41 000 000
SBAB	2019-12-13	1,55		16 149 980
SBAB	2019-11-21	0,60		19 000 000
SBAB	2022-01-21	1,59	720 000	35 360 000
SBAB	2019-10-10	0,57	40 000	1 550 000
SBAB	2019-01-11	0,57	61 837	15 692 871
SBAB	2019-06-03	0,69	21 200	5 689 867
SEB	2019-08-28	2,48		51 891 213
<b>Summa</b>			<b>843 037</b>	<b>227 333 931</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>843 037</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>226 490 894</b>

Föreningen har lån med villkorsändring under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31, förutom den del som planeras att amortera under 2019.

*Oliver S*  
FK *M* FE

## NOTER

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	1 602 580	1 702 460
	Upplupna räntor	294 667	417 494
	Uppl el	90 511	-3 380
	Uppl fjärrvärme	336 003	354 778
	Övr uppl kostnader	1 344 769	3 280 484
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 668 530</b>	<b>5 751 836</b>

### Övriga noter

Not 13	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	228 900 000	228 900 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>228 900 000</b>	<b>228 900 000</b>

Upplands Väsby 2019-03-18



Mikael Granström




Bijan Safaj



Fredrik Karlsson



Fredrik Engdahl



Mille Millqvist



David Grepo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/3 2019.

Nexia Revision



Per Artvin  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korpkulla 1 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Korpkulla 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

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

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

Stockholm den 22 mars 2019



Per Artvin  
Auktoriserad revisor