

Bostadsrättsföreningen Korpkulla 1

Org.nr: 769616-7340

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Korpkulla 1, organisationsnummer 769616-7340, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Upplands Väsby

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2007-05-31.

Ekonomisk plan registrerades år 2008-11-18.

Föreningens stadgar registrerades år 2018-09-19.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Styrelse

Ordförande	Björn Jonsson
Ledamot	Jesper Huzell
Ledamot	Jennyfer Namazi
Ledamot	Ove Berglund
Ledamot	Torbjörn Mårtensson
Suppleant	Eddie Blomqvist

Styrelse fram till 2021-05-03

Ordförande	Jennyfer Namazi
Ledamot	Jesper Huzell
Ledamot	Björn Jonsson
Ledamot	Tina Hussein
Ledamot	Ove Berglund
Ledamot	Torbjörn Mårtensson
Ledamot	Zanawan Abdullah
Suppleant	Eddie Blomqvist
Suppleant	Bert Mellberg

Styrelsen har under året hållit 10 st sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Extern	Joakim Häll
	BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Karl Rydning sammankallande, och Dragana Ilic.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-03.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Allabrf.se (från 2021-06-01)
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	SVEFAB
Fastighetsjour	Dygnet
Störningsjour	SOB
El	E-on
Fjärrvärme	Sthlm Exergi
Kabel-TV	ComHem
Bredband/internet	Bahnhof
Hiss	S:t Eriks Hiss
Lokalvård	Städpulsen
Brandskydd	Presto

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos: Brandkontoret

Hemförsäkring inkl bostadsrättstillägg tecknas individuellt av bostadsinnehavarna.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Vilunda 16:59

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1990

Totalyta (m²):

21 035

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	15	570
2 rok	59	3 551
3 rok	99	7 787
4 rok	31	2 981
Summa	204	14 889

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
2 rok	15	896
3 rok	10	776
4 rok	5	496
Summa	30	2 168

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
	20	3 299

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt
	129	129

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Garagestädning	2022	Återkommande 2 ggr/år
Lekplatsbesiktning	2022	Återkommande 1 ggr/år
Färdigställande av OVK	2022	100 000 kr
Hissar	2022	500 000 kr
Styrssystem	2022	2 200 000 kr
Stamspolning	2022	280 000 kr
Relining entrén Centralvägen 5	2022	75 000 kr
Asfaltering av Kvarnvägen 1-5	2022	224 000 kr
Reparation av stora garageporten	2021	35 690 kr
Rengöring av vent.aggregat, frånluftskanaler samt utfört ny OVK	2021	245 250 kr
Renovering av lokal inför uthyrning på Centralvägen 5	2021	191 240 kr
Frekvensstyrd Cirkulationspump UC	2021	90 560 kr
LED-belysning utmed Centralvägen och i portalen vid 3B	2021	51 200 kr
Utbyte El-radiatorer Föreningslokalen	2020	
Belysning portar Punkthusen	2020	
OVK	2020	
Energideklaration	2020	
Ny driftdator inkl. program till Föreningslokalen	2020	
Garantibesiktning ombyggnation lokal till lägenheter Centralv. 3B	2020	
Besiktning, takterrasser Punkthusen	2020	
Lekplatsbesiktning	2020	
Stamspolning Centralv.5	2020	
Vattenskada tvättstuga Kvarnv.11	2020	
Entregolv Industriv. 28	2020	
Fönsterläckage Kvarnv.5	2020	
Garagestädning	2020	
Rengörning hängrännor Takterrasser	2020	
Besiktning sprickor	2019	
Belysning	2019	
Div.ventilationsarbete	2019	
Div. besiktningar, div ställen	2019	
Löpande arbeten fuktskada CV5	2019	
Div. övrigt underhållsarbete	2019	
Påbörjat arbete med ventilbyten	2018- 2019	
Ventilationsarbete	2018	
Grävningsarbete skada KVV1-3	2018	
Konvertering belysning till LED	2018	
Ombyggnation lägenhet	2018	
Ombyggnation lokal till lgh	2018	
Nya hissar	2018	
Ombyggnad i hyreslägenheter försälj.	2017	
Projektering	2017	
Förbättringar i källaren	2017	
Återställning av hyreslokal	2017	
Brandskydd/tätning	2017	
Belysningsarbeten innergård	2016	
Markarbeten innergård	2016	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De lån som förfallit under året har omförhandlats till rörlig ränta vilket bidragit positivt till årets resultat. Vidare har styrelsens ambition varit att fortsatt arbeta med att hålla ner kostnaderna för att nästkommande år öka amorteringarna samt bekosta det planerade underhållet. Detta har varit möjligt genom att styrelsen har gjort det mesta av arbetet själva. De oförutsägbara kostnaderna som blivit högre än väntat är kopplade till våra hissar, samt den extra hanteringen vi behövt beställa då boende inte tar vara på sina sopor på korrekt vis.

Ytterligare en OVK är utförd, och tyvärr blev ingen av fastigheterna godkänd nu heller. Denna gång utfördes det först en rengöring av ventilationsaggregat och frånluftskanaler, vilket har förbättrat luftflödena avsevärt, men bristerna har funnits/finns i ett flertal av lägenheterna. Samtliga berörda bostadsrättsinnehavare har informerats om vilka åtgärder de måste vidta.

Tyvärr så har Covid-19 ställt till det för föreningen även under 2021, denna gång genom att många arbeten har flyttats framåt på grund av att våra entreprenörer drabbats av hög sjukfrånvaro.

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 Leaugit-bolagen 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. Samma två styrelseledamöter 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 Leaugit-bolagen, och på årsstämman den 10 juni 2020 beslutande Föreningen att ansöka om stämning mot de två tidigare styrelseledamöterna.

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. 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. 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 11).

Föreningens advokatkostnader uppgår den 31 december 2021 till ca 2,4 miljoner kr för denna tvist räknat från augusti 2019.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	255
Tillkommande medlemmar under året	20
Avgående medlemmar under året	19
Under året har 18 överlåtelse skett.	

256 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	18 099	18 076	16 976	16 996
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 378	-343	-3 725	-6 961
Soliditet ¹ , %	42	41	40	40
Årsavgift per kvadratmeter bostadsrättsyta	641	641	641	534
Lån per kvadratmeter bostadsrättsyta	15 000	15 145	15 485	15 769
Snittränta, %	0,49	0,98	1,47	1,59

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	155 010 524	55 617 593	5 778 634	-52 727 454	-343 297	163 336 000
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			770 400	-770 400		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-564 766	564 766		0
Balanseras i ny räkning				-343 297	343 297	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					1 378 138	1 378 138
Belopp vid årets utgång	155 010 524	55 617 593	5 984 268	-53 276 385	1 378 138	164 714 138

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-53 276 385
Årets resultat	1 378 138
Totalt	-51 898 247

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	770 400
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-749 100
Balanseras i ny räkning	-51 919 547
Totalt	-51 898 247

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	18 098 521	18 076 496
Övriga rörelseintäkter	3	1 246 687	330 817
Summa Rörelseintäkter		19 345 208	18 407 313
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-11 095 918	-9 333 164
Administration och förvaltning	5	-1 371 122	-2 874 469
Personalkostnader	6	-505 351	-657 823
Avskrivningar		-3 556 772	-3 618 873
Summa Rörelsekostnader		-16 529 163	-16 484 329
RÖRELSERESULTAT		2 816 045	1 922 984
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 090	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 447 997	-2 266 305
Summa Finansiella poster		-1 437 907	-2 266 281
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 378 138	-343 297
RESULTAT FÖRE SKATT		1 378 138	-343 297
ÅRETS RESULTAT		1 378 138	-343 297

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	373 347 090	376 722 039
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	181 823
Summa materiella anläggningstillgångar		373 347 090	376 903 862
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		373 347 090	376 903 862
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		241 504	243 503
Övriga fordringar	9	1 222 369	94 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		198 859	251 635
Summa kortfristiga fordringar		1 662 732	589 411
Kassa och bank			
Kassa och bank		19 414 462	16 980 857
Summa kassa och bank		19 414 462	16 980 857
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		21 077 194	17 570 268
SUMMA TILLGÅNGAR		394 424 284	394 474 130

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		210 628 117	210 628 117
Fond för yttre underhåll		5 984 268	5 778 634
Summa bundet eget kapital		216 612 385	216 406 751
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-53 276 385	-52 727 454
Årets resultat		1 378 138	-343 297
Summa fritt eget kapital		-51 898 247	-53 070 751
SUMMA EGET KAPITAL		164 714 138	163 336 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10	0	95 311 406
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	95 311 406
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10	223 333 473	130 185 379
Leverantörsskulder		1 773 933	722 727
Skatteskulder		53 072	46 173
Övriga skulder		457 706	286 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 091 962	4 586 258
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		229 710 146	135 826 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		394 424 284	394 474 130

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	200 år
Fastighetsförbättringar	5, 20, 100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år
Installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	9 468 955	9 447 015
Hyresintäkter		
Bostäder	2 819 502	2 856 715
Lokaler	4 513 262	4 178 150
Garage och p-platser	1 009 229	1 003 274
Bredband	227 209	513 025
Övriga hyresintäkter	51 965	78 316
	8 621 167	8 629 480
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 400	0
Totalt nettoomsättning	18 098 522	18 076 495

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	1 246 687	330 817
Totalt övriga rörelseintäkter	1 246 687	330 817
Not 4. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	1 498 746	987 102
Uppvärmning	2 689 507	2 288 305
Vatten och avlopp	817 813	612 893
Sophämtning	845 178	817 560
	5 851 244	4 705 860
Funktionell anläggningsservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	245 250	0
Hissbesiktning	38 850	29 968
Brandskydd	29 200	0
	313 300	29 968
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	369 942	136 702
Fastighetsstäd	433 931	500 810
Trädgårdsskötsel	126 845	203 071
Snöröjning/sandning	177 618	73 554
Bevakningskostnader	16 163	17 286
Övriga köpta tjänster	0	220 145
	1 124 499	1 151 566
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	184 290	288 987
TV	174 331	136 702
	358 621	425 689
Övriga driftkostnader		
Försäkring	348 588	360 766
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	709 406	702 386
	1 057 994	1 063 152
Reparationer		
Reparationer	1 063 455	869 752
Byggnad	229 328	160 418
Gemensamma utrymmen	97 967	361 991
Garage och p-platser	50 544	0
Installationer	199 867	0
	1 641 160	1 392 162
Underhåll		
Underhåll	749 100	564 767
Totalt operativ drift och underhåll	11 095 918	9 333 164

Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	43 540	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	234 605	297 122
Extra ekonomisk förvaltning	8 658	16 136
	243 263	313 257
Revision		
Revisionsarvode	37 005	35 445
Kommunikation		
Telefon	30 522	51 461
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	194 637
Advokat- och rättegångskostnader	886 114	1 901 055
	886 114	2 095 692
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	35 081	0
Konsultarvode	66 605	240 739
Bankkostnader	1 901	10 505
Övriga kostnader	27 091	127 371
	130 679	378 615
Totalt administration och förvaltning	1 371 122	2 874 469

Not 6. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	300 000	300 002
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	101 957	219 013
Sociala kostnader	103 394	138 808
	205 351	357 821
Totalt personalkostnader	505 351	657 823

Not 7. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	399 046 386	399 046 386
Utgående anskaffningsvärden	399 046 386	399 046 386
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 22 324 347	- 18 949 398
Årets avskrivningar	- 3 374 949	- 3 374 949
Utgående avskrivningar	-25 699 296	-22 324 347
Utgående redovisat värde	373 347 090	376 722 039
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	185 600 000	185 600 000
Taxeringsvärde mark	71 200 000	71 200 000
	256 800 000	256 800 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	3 479 844	3 479 844
Utgående anskaffningsvärden	3 479 844	3 479 844
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 298 021	- 3 054 097
Årets avskrivningar	- 181 823	- 243 924
Utgående avskrivningar	-3 479 844	-3 298 021
Utgående redovisat värde	0	181 823

Not 9. Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto ABRF Group AB	1 222 369	0
Skattekonto	0	44 417
Övriga fordringar	0	49 856
Summa	1 222 369	94 273

Not 10. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
SBAB 19905934	2022-12-14	0,28 %	41 000 000	41 000 000
SBAB 19906019	2022-02-21	0,29 %	41 000 000	41 000 000
SBAB 25262166	2022-12-14	0,28 %	16 149 980	16 149 980
SBAB 25732804	2022-11-23	0,28 %	18 775 720	18 856 480
SBAB 27010407	2022-01-21	1,59 %	33 380 000	33 920 000
SBAB 27391214			0	1 470 000
SBAB 27608922	2022-01-12	0,33 %	15 510 242	15 564 063
SBAB 28062338	2022-05-09	0,67 %	5 626 318	5 645 049
SEB 34020167	2022-08-28	0,27 %	51 891 213	51 891 213
Summa skulder till kreditinstitut			223 333 473	225 496 785
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-223 333 473	-130 185 379
			0	95 311 406

Not 11. Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	228 900 000	228 900 000
Lämnad bankgaranti	2 500 000	0
Summa:	231 400 000	228 900 000

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hissarna är tyvärr i sämre skick än vad vi kunnat tro och vi behöver göra en större investering för att få ordning på dessa. Detta gäller samtliga hissar utom de på Centralvägen 5.

En akut investering behöver göras vad gäller våra hushållssopor. Upplägget vi har idag med att sopbilen åker in i våra garage för hämtningen av sopor kommer upphöra på leverantörens begäran.

Leaugit-bolagen överklagade Tingsrättens dom gällande kvarstad till Hovrätten, som även dom dömde till Föreningens favör. Advokatkostnader kopplade till denna överklagan ska därmed betalas av Leaugit-bolagen.

Underskrifter

den / 2022

Björn Jonsson
Ordförande

Jesper Huzell
Ledamot

Jennyfer Namazi
Ledamot

Ove Berglund
Ledamot

Torbjörn Mårtensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

BoRevision i Sverige AB

Joakim Häll
Revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning 2021 Brf Korpkulla 1

Unikt dokument-id:

c8dbc2ef-080b-40db-9b28-bdac900b0f59

Dokumentets fingeravtryck:

bd9fd2b82e22d246afcdc5e6d59dfb96405464b5c9ce563fa0a2d2f59caee0fb391993cc1ef7779cb0c82f
152eec7d3392dc289ebd4c6b02a6f9408cd77db7de


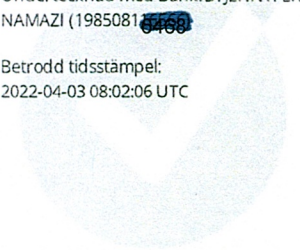


Undertecknare

 <p>Björn Jonsson E-post: [redacted] Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPhone (smartphone) IP nummer: 83.254.[redacted] IP Plats: Sigtuna, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: BJORN JONSSON (195806[redacted]) Betrodd tidsstämpel: 2022-04-02 16:32:10 UTC</p>
 <p>Jesper Huzell E-post: [redacted] Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.8 AP iPhone (smartphone) IP nummer: 90.235.[redacted] IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Björn Jesper August Huzell (197208[redacted]) Betrodd tidsstämpel: 2022-04-02 16:53:31 UTC</p>
 <p>Ove Berglund E-post: [redacted] Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (desktop) IP nummer: 85.228.[redacted] IP Plats: Upplands Vasby, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Ove Lennart Berglund (194406[redacted]) Betrodd tidsstämpel: 2022-04-02 18:32:55 UTC</p>
 <p>Torbjörn Mårtensson E-post: [redacted] Enhet: Chrome 92.0 on GNU/Linux SA Browser (smartphone) IP nummer: 213.164.[redacted] IP Plats: Upplands Vasby, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: TORBJÖRN MÅRTENSSON (1953042[redacted]) Betrodd tidsstämpel: 2022-04-03 08:01:12 UTC</p>



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

 <p>Jennyfer Namazi E-post: [redacted] Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPhone (smartphone) IP nummer: 213.164.210.67 IP Plats: Upplands Vasby, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: JENNYFER NAMAZI (1985081 [redacted]) Betrodd tidsstämpel: 2022-04-03 08:02:06 UTC</p> 
 <p>Joakim Häll E-post: [redacted] Enhet: Chrome 100.0 on Windows 10 (desktop) IP nummer: 185.183.146.41 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Joakim Häll (1986051 [redacted]) Betrodd tidsstämpel: 2022-04-05 15:53:51 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-04-05 15:53:51 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

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 2021.

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 2021 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan så vill jag fästa uppmärksamhet på sidan 6 i förvaltningsberättelsen där styrelsen under rubriken "Väsentliga händelser under räkenskapsåret" redogör för den rättstvist som pågår.

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 uppger, 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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Korpkulla 1 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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."

Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2022-04-05 15:42:39 UTC



Penneo dokumentnyckel: UKC7U-XN687-7520F-AXU6K-5HOAW-H68ES

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 läst 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/validate>