

# Bostadsrättsföreningen Korpkulla 1

Org.nr: 769616-7340

## Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	18

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Korpkulla 1, organisationsnummer 769616-7340, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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	Johan Jan Michael Elsberg Askfelt
Ledamot	Ove Lennart Berglund
Ledamot	Tina Ala Jamal Hussein
Suppleant	Leif Herbert Svensson
Suppleant	Bengt-Göran Allan Johansson
Suppleant	Mats Eddie Blomqvist

#### Revisor

Extern	Joakim Häll
	BoRevision i Sverige AB

Firmatecknare har varit två i föreningen av ledamöterna

#### Valberedning

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

## Förvaltning

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

## 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

Nybyggnadsår: 1989–1990 +2 och har värdeår 1990.

**Totalyta (m<sup>2</sup>):**

**21 035**

**Bostadslägenheter  
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	15	570
2 rok	60	3 611
3 rok	99	7 787
4 rok	32	3 078
<b>Summa</b>	<b>205</b>	<b>15 046</b>

**Bostadslägenheter  
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
2 rok	14	836
3 rok	10	776
4 rok	5	496
<b>Summa</b>	<b>29</b>	<b>2 108</b>

**Garage och P-platser**

	Antal platser	Varav uthyrt
	129	129

**Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:**

Åtgärd	År	Kommentar
Garagestädning	2023	Återkommande 2 ggr/år
Lekplatsbesiktning	2023	Återkommande 1 ggr/år
Färdigställande av OVK	2023	110 000 kr
Hissar	2023	750 000 kr
Tvätt utrustningar	2023	30 000kr
Reparation av lokaler, utgifter för tjänster	2023	150 000kr
Reparation av bostäder, utgifter för materialköp	2023	270 000kr
Underhåll av bostäder, utgifter för tjänster	2023	396 000kr
Styrssystem	2022	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 EI-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	

Åtgärd	År	Kommentar
Belysningsarbeten innergård	2016	
Markarbeten innergård	2016	

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gällande den rättstvist som just nu pågår

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

I februari 2020 får föreningen del av ansökan om stämning från Attunda tingsrätt. Det visar sig att Leaugitbolagen har redan den 27 november 2019 ansökt om stämning mot Föreningen, utan att informera Föreningen eller försöka få till stånd någon form av samförstånds lösning 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 samförstånds lösning, beslutade Föreningen att gå vidare med en fördjupad utredning. Utredningen visar att Leaugit-bolagen har agerat kraftigt illojalt mot Föreningen under flera år och orsakat Föreningen stora ekonomiska skador. Utredningen visar också att detta möjliggjorts genom ett otillbörligt samarbete mellan Leaugit-bolagen och två av Föreningens tidigare styrelseledamöter. Leaugit-bolagen har fått fritt spelrum att genomföra löpande förvaltningsarbeten, diverse förvaltningsprojekt, upphandlingar och entreprenadarbeten utan insyn från övriga i styrelsen, och utan verklig kostnad- eller kvalitetskontroll. Mikael Granström och Bijan Safai har på egen hand undertecknat alla avtal och godkänt alla fakturor för Föreningens räkning.

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

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

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

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

Föreningen har beviljats kvarstad som ansöktes för den tidigare ordförande Mikael Granström i Attunda tingsrätt. Tingsrätten har även beviljat kvarstad för Leaugit-bolagen, men som under 2022 har överklagats till Hovrätten. Vid sådana åtgärder kräver tingsrätten att sökande påvisar bankgaranti på särskilda belopp. Föreningen har ställt ut totalt tre bankgarantier som motsvarar ett totalt belopp om 2.500.000 kr (se not 11).

Föreningens advokatkostnader uppgår den 31 december 2022 till ca 7,4 miljoner för denna tvist räknat från augusti 2022.

Styrelsen vill upprepa och påminna om det som sades av föreningens advokat på årsstämman den 10 juni 2020, även om Föreningen inte svarat med en genstämning hade vi legat i denna tvist då Leaugit-bolagens stämning mot Föreningen fortfarande är gällande.

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

Se sida 18 och stycket väsentliga händelser efter räkenskapsåret för hur tvisten utvecklats under 2023

## Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	256
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 27 bostadsrätter har överlåtits.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	268

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	18 119	18 099	18 076	16 976
Årsavgifter, tkr	9 528	9 469	9 447	8 117
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 994	1 378	-343	-3 725
Soliditet <sup>1</sup> , %	41	41	41	40
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	633	629	641	641
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	-465	92	-23	-250
Skuld/kvm bostadsrättsyta	14 565	14 843	15 145	15 485

<sup>1</sup> 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	5 984 268	-53 276 385	1 378 138	164 714 138
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			770 400	-770 400		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-749 100	749 100		0
Balanseras i ny räkning	651 756	1 168 244		1 378 138	-1 378 138	1 820 000
Årets resultat					-6 993 735	-6 993 735
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>155 662 280</b>	<b>56 785 837</b>	<b>6 005 568</b>	<b>-51 919 547</b>	<b>-6 993 735</b>	<b>159 540 403</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-51 919 547
Årets resultat	-6 993 735
<b>Totalt</b>	<b>-58 913 282</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	770 400
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-788 441
Balanseras i ny räkning	-58 895 241
<b>Totalt</b>	<b>-58 913 282</b>



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	18 118 636	18 098 521
Övriga rörelseintäkter	3	130 862	1 246 687
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>18 249 498</b>	<b>19 345 208</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-12 998 249	-11 095 918
Administration och förvaltning	5	-5 614 946	-1 371 122
Personalkostnader	6	-467 584	-505 351
Avskrivningar		-4 419 965	-3 556 772
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-23 500 744</b>	<b>-16 529 163</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-5 251 246</b>	<b>2 816 045</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84 581	10 090
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 827 070	-1 447 997
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 742 489</b>	<b>-1 437 907</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-6 993 735</b>	<b>1 378 138</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-6 993 735</b>	<b>1 378 138</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-6 993 735</b>	<b>1 378 138</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7, 8	368 927 125	373 347 090
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>368 927 125</b>	<b>373 347 090</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>368 927 125</b>	<b>373 347 090</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar	10	3 489 682	241 504
Övriga fordringar	11	674 600	1 222 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 557 782	198 859
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 722 063</b>	<b>1 662 732</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		18 269 748	19 414 462
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>18 269 748</b>	<b>19 414 462</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 991 811</b>	<b>21 077 193</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>393 918 937</b>	<b>394 424 284</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		212 448 117	210 628 117
Fond för yttre underhåll		6 005 568	5 984 268
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>218 453 685</b>	<b>216 612 385</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-51 919 547	-53 276 385
Årets resultat		-6 993 735	1 378 138
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-58 913 282</b>	<b>-51 898 247</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>159 540 403</b>	<b>164 714 138</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	74 838 277	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>74 838 277</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>74 838 277</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	144 303 953	223 333 473
Leverantörsskulder		7 251 395	1 773 933
Skatteskulder		74 086	53 072
Övriga skulder		350 211	457 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	7 560 612	4 091 962
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>159 540 257</b>	<b>229 710 146</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>159 540 257</b>	<b>229 710 146</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>393 918 937</b>	<b>394 424 284</b>

# 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	100 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

<b>Not 2. Nettoomsättning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	9 527 656	9 468 955
<b>Hysesintäkter</b>		
Bostäder	2 804 697	2 819 502
Lokaler	4 410 149	4 513 262
Fastighetsskatt	56 215	0
Garage och p-platser	1 020 686	1 009 229
Bredband	224 582	227 209
Övriga hyresintäkter	41 658	51 965
	<b>8 557 987</b>	<b>8 621 167</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	32 851	8 400
Övriga intäkter	141	0
	<b>32 992</b>	<b>8 400</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>18 118 635</b>	<b>18 098 522</b>

<b>Not 3. Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga ersättningar och intäkter	130 862	1 246 687
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>130 862</b>	<b>1 246 687</b>

#### Not 4. Operativ drift och underhåll

##### Taxebundna kostnader

Fastighetsel	2 368 732	1 498 746
Uppvärmning	2 669 766	2 689 507
Vatten och avlopp	868 103	817 813
Sophämtning	921 147	845 178
	<b>6 827 749</b>	<b>5 851 244</b>

##### Funktionell anläggningsservice

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	616	245 250
Hissbesiktning	14 509	38 850
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	4 620	0
Brandskydd	21 752	29 200
	<b>41 496</b>	<b>313 300</b>

##### Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	361 900	369 942
Fastighetsstäd	348 094	433 931
Matthyra	85 851	0
Klottersanering	1 275	0
Trädgårdsskötsel	231 064	126 845
Snöröjning/sandning	219 969	177 618
Bevakningskostnader	0	16 163
Övriga köpta tjänster	22 459	0
	<b>1 270 613</b>	<b>1 124 499</b>

##### Distribuerade servicetjänster

Bredband	204 228	184 290
TV	111 852	174 331
	<b>316 080</b>	<b>358 621</b>

##### Övriga driftkostnader

Försäkring	368 926	348 588
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	757 446	709 406
	<b>1 126 372</b>	<b>1 057 994</b>

##### Reparationer

Reparationer	1 171 401	1 063 455
Byggnad	618 209	229 328
Portar och lås	164 285	0
Tvättstuga	61 272	0
Gemensamma utrymmen	202 623	97 967
Garage och p-platser	205 785	50 544
Installationer	33 149	199 867
Fjärrvärme	52 896	0
VVS	117 877	0
	<b>2 627 497</b>	<b>1 641 160</b>

##### Underhåll

Underhåll	788 441	749 100
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>12 998 249</b>	<b>11 095 918</b>

## Not 5. Administration och förvaltning

### Medlems- och föreningsavgifter

Övriga medlemsavgifter

51 098

43 540

### Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

182 495

234 605

Extra ekonomisk förvaltning

61 627

8 658

**244 121**

**243 263**

### Revision

Revisionsarvode

37 629

37 005

### Kommunikation

Telefon

26 699

30 522

### Försäkringar och övriga riskkostnader

Advokat- och rättegångskostnader

5 047 854

886 114

### Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

3 732

35 081

Konsultarvode

52 566

66 605

Bankkostnader

10 518

1 901

Övriga kostnader

140 729

27 091

**207 545**

**130 679**

**Totalt administration och förvaltning**

**5 614 946**

**1 371 122**

## Not 6. Personalkostnader

### Styrelsen

Styrelsearvode

282 746

300 000

### Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner

98 000

101 957

Sociala kostnader

86 838

103 394

**184 838**

**205 351**

**Totalt personalkostnader**

**467 584**

**505 351**

<b>Not 7. Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	399 046 386	399 046 386
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>399 046 386</b>	<b>399 046 386</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 25 699 296	- 22 324 347
Årets avskrivningar	- 4 419 965	- 3 374 949
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-30 119 261</b>	<b>-25 699 296</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>368 927 125</b>	<b>373 347 090</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	235 000 000	185 600 000
Taxeringsvärde mark	95 200 000	71 200 000
	<b>330 200 000</b>	<b>256 800 000</b>
<b>Not 8. Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	228 900 000	228 900 000
Lämnad bankgaranti	2 500 000	2 500 000
<b>Summa:</b>	<b>231 400 000</b>	<b>231 400 000</b>
<b>Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	3 479 844	3 479 844
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>3 479 844</b>	<b>3 479 844</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 3 479 844	- 3 298 021
Årets avskrivningar	0	- 181 823
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 479 844</b>	<b>-3 479 844</b>
<b>Not 10. Kundfordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Hyses- och avgiftsfordringar	3 489 682	241 504
<b>Summa</b>	<b>3 489 682</b>	<b>241 504</b>
<b>Not 11. Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avräkningskonto ABRF Group AB	54 971	1 222 369
Skattekonto	40 178	0
Övriga fordringar	84 706	0
<b>Summa</b>	<b>179 855</b>	<b>1 222 369</b>



## Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SBAB 25262166	2025-11-12	3,40 %	16 149 980	16 149 980
SBAB 25732804	2025-11-12	3,57 %	18 688 297	18 775 720
SBAB 27010407	2023-01-23	2,30 %	30 980 000	33 380 000
SBAB 27608922	2023-01-12	2,24 %	13 913 113	15 510 242
SBAB 28062338	2023-05-09	2,71 %	5 592 509	5 626 318
SBAB 32809022	2025-11-12	3,40 %	20 000 000	0
SBAB 32809049	2023-12-14	3,08 %	11 000 000	0
SBAB 32809057	2023-12-14	3,08 %	10 000 000	0
SBAB 32809073	2025-11-12	3,54 %	20 000 000	0
SBAB 32809138	2023-11-21	2,89 %	10 927 118	0
SBAB 32809146	2023-11-21	2,89 %	10 000 000	0
SEB 34020167	2023-08-28	3,23 %	51 891 213	51 891 213
SBAB			0	41 000 000
SBAB			0	41 000 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>219 142 230</b>	<b>223 333 473</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-144 303 953	-223 333 473
			<b>74 838 277</b>	<b>0</b>

## Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	4 318 124	832 702
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 242 488	325 929
<b>Summa</b>	<b>7 560 612</b>	<b>1 158 631</b>

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

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

## Underskrifter

den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2023

---

Johan Jan Michael Elsberg Askfelt

---

Ove Lennart Berglund

---

Tina Ala Jamal Hussein

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

BoRevision i Sverige AB

---

Joakim Häll

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Korpulla 1 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Jag vill fästa uppmärksamhet på sida 6-7 i förvaltningsberättelsen som beskriver den pågående rättsprocess som föreningen är inblandad i. Jag har inte modifierat mitt uttalande i detta avseende.

#### 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. Risker 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 Korpulla 1 för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

### Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § lag om ekonomisk förening, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor