

Årsredovisning 2025

Brf Korpkulla 1

769616-7340



 S1nae0JAbx-B1g3Tx0yC-I

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Korpkulla 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Händelser under 2025	s. 4
.....	s. 4
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vilunda 16:59	2009	Upplands Väsby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 26 hyreslägenheter och 210 bostadsrätter om totalt 17 239 kvm och 22 lokaler om 1 938 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ana Morales Cantillana	Styrelseledamot
Aleksandr Terranova Chyleva	Styrelseledamot
Ann-Sofie Crona	Styrelseledamot
Josefin Persson	Styrelseledamot
Katja Peura	Styrelseledamot
Kenneth Malm	Styrelseledamot
Lars Göte Jonsson	Styrelseledamot
Bengt Segerberg	Ordförande
Dragana Ilic	Suppleant
Nadide Tümer	Suppleant
Emelie Rebecka Åhs	Suppleant

Valberedning

Magnus Grundberg
Ann-Sofi Mortensen

Firmateckning

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

Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2025 ● Modernisering av två hissar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nästan hälften av föreningens lån har flyttats över till Nordea för bättre räntevillkor. Meningen är att flytta över alla lån till dem på sikt.

Höjning av hyran för hyresrätterna hamnade på 5,5% och gällde från januari 2025. Avgifterna för bostadsrätter lämnades oförändrade.

Värmeoptimering via Stockholm Exergi startades hösten 2025. Målet är att få ner föreningens fjärrvärmekostnader.

Apotekets gamla lokal hyrs ut till Desperados från april 2025.

Styrelsen har löst utkörning av sopkärl själva från punkthusen vilket genererar en besparing på 360 000 kr per år.

Olika hyresnivåer för parkeringsplatser noterades och har utjämnats. Alla garageplatser är uthyrda per december 2025.

Nytt avtal med Energi2 elhandel AB tecknat från december 2025 för ett bättre pris på föreningens el.

Föreningens försäljningar av lägenheter har oavkortat gått till att amortera på föreningens lån.

Brandskyddet har setts över och nödvändiga åtgärder är vidtagna.

Modernisering av hissarna påbörjades hösten 2025. Projektet fortsätter in i 2026.

Under året har föreningen genomfört retroaktiva momsavdrag med anledning av Högsta förvaltningsdomstolens avgörande avseende fördelning av avdragsrätt för ingående moms. Domen innebär att en omsättningsbaserad momsnyckel ska tillämpas i stället för den ytbaserade fördelningsnyckel som föreningen tidigare använt. Till följd av denna förändring har föreningen kunnat begära omprövning av tidigare redovisad moms, vilket har medfört en återbetalning om cirka 1,5 Mkr.

Förändringar i avtal

KONE har tagit över service och underhåll av föreningens hissar.

Föreningen bytte försäkringsbolag till Trygg-Hansa och fick en billigare premie. Dessutom ingår bostadsrättstillägg i försäkringen, så alla medlemmar slipper teckna den själva på sin privata hemförsäkring.

Övriga upplysningar

Flera intressenter har funnits för den fd. Nordea lokalen under året. Inga hyresavtal tecknades.

Rättstvist – Leaugit-bolagen m.fl.

Bakgrund

Föreningen har sedan flera år varit involverad i en rättstvist mot Leaugit-bolagen samt två tidigare styrelsemedlemmar. I enlighet med vad som angavs i årsredovisningen för 2023 vann föreningen fullt bifall mot Leaugit-bolagens käromål i tingsrätten. Leaugit-bolagen överklagade inte denna del av domen, vilket innebär att kravet mot föreningen om ca 9,5 Mkr mot dessa bolag är rättskraftigt avgjord till föreningens fördel.

Tingsrättsdomen överklagades däremot av en av de tidigare styrelsemedlemmarna och Leaugit-bolagen, och senare anslutningsvis även av den andra tidigare styrelsemedlemmen. Föreningen valde därför att också överklaga domen i vissa delar för att kunna försvara sina anspråk och samtidigt försöka kvitta eventuella ersättningskrav mot motparternas rättegångskostnader. Notera att hovrättsförhandling inte kunnat undvikas, även om föreningen inte hade överklagat domen, eftersom föreningens motparter överklagade tingsrättsdomen.

Händelser under 2025

Under året har processen i Svea hovrätt fortsatt. Parterna har genomfört skriftväxling och förberedelser inför huvudförhandling. Hovrätten initierade även ett försök till medling mellan parterna.

Motparterna, de tidigare styrelsemedlemmarna, presenterade i samband med medlingsförsök i hovrätten ett förlikningsförslag som i huvudsak innebar följande:

1. Ingen ersättning till föreningen

Föreningen skulle inte erhålla någon ersättning enligt tingsrättens dom eller i övrigt.

2. Full ersättning för motparternas rättegångskostnader i tingsrätten

Föreningen skulle fullt ut betala motparternas rättegångskostnader i tingsrätten, vilka uppgick till cirka 5,7 Mkr inklusive ränta.

3. Återkallelse av kvarstad

Föreningen skulle återkalla kvarstadsbeslutet hos Kronofogdemyndigheten mot den ena parten. Denne skulle därmed få behålla tillgångar motsvarande cirka 400 000 kr.

4. Anspråk på försäkringsersättning

Föreningen skulle på eget ansvar försöka göra gällande rätt till ersättning under föreningens styrelseansvarsförsäkring och förmögenhetsbrottsförsäkring.

Motparterna skulle ha rätt till hälften av försäkringsersättningen, upp till 1,5 Mkr.

5. Återkallelse av polisanmälan

Föreningen skulle återkalla sin polisanmälan mot den ena motparten samt åta sig att inte biträda polis eller åklagare om en förundersökning skulle inledas.

6. Avslutande av hovrättsprocessen

Parterna skulle återkalla sina överklaganden och vardera parten skulle stå för sina egna rättegångskostnader i hovrätten.

Förslaget innebär alltså i princip att föreningen ska kapitulera helt och hållet på alla punkter, och utge full ersättning till motparterna enligt tingsrättens dom (utan hänsyn till vad föreningen är berättigad till enligt domen). Detta kunde inte föreningen acceptera.

Hovrättens dom och ekonomiska konsekvenser

Svea hovrätt meddelade dom i målet under året.

Enligt domen ska motparterna solidariskt utge 2 Mkr i skadestånd till föreningen. Den ena motparten ska därutöver utge ytterligare 39 250 kr samt 1 960 750 kr, vilket innebär att hans totala skadeståndsansvar uppgår till 4 Mkr jämte ränta från den 17 juni 2020.

Samtidigt ska föreningen ersätta motparterna för deras rättegångskostnader enligt följande:

- Motpart 1 totalt 3 103 073 kr jämte ränta
- Motpart 2 totalt 3 824 632 kr jämte ränta

Efter kvittning mellan parternas respektive fordringar uppstår en nettoskuld för föreningen gentemot motparterna om ca 1,6 Mkr till ena motparten samt en nettoskuld till den andra motparten om 360 000 kr.

Juridiska kostnader för hovrättsprocessen

Inför huvudförhandlingen i hovrätten lämnade föreningens juridiska ombud, efter en e-postförfrågan från föreningen daterad den 23 december 2024, en uppskattning av deras arvoden. Det uppskattade arvodet uppgick till **490 000–590 000 kr exklusive moms (750 000 kr inklusive moms)**.

Efter att hovrättsprocessen avslutats har de faktiska kostnaderna sammanställts. Dessa översteg den tidigare uppskattningen till följd av ett mer omfattande arbete under processens gång, bland annat ytterligare förberedelser, skriftväxling och kompletteringar efter hovrättens frågor.

Nedan redovisas en sammanställning av uppskattade respektive faktiska kostnader.

ARBETSMOMENT	TIDIGARE UPPSKATTNING	FAKTISKT UTFALL
Förberedelse av sak framställan	140 000 – 170 000 kr	197 580 kr
Förberedelse av slutanförande	160 000 – 190 000 kr	176 625 kr
Förberedelse av tilläggförhör	20 000 – 40 000 kr	46 800 kr
Närvaro vid huvudförhandling	170 000 – 190 000 kr	203 200 kr
Fortsatta förlikningsförhandlingar	–	43 900 kr
Yttrande över dokument från motpart	–	35 525 kr
Digital bevispärm på hovrättens begäran	–	6 500 kr
Besvarande av frågor från hovrätten	–	130 200 kr
Fyra extra arbetsdagar	–	457 200 kr
Justering av sak framställan	–	180 400 kr
Kompletterande yttrande till hovrätten	–	243 300 kr
Justering av slutanförande	–	280 000 kr
Arbete med kostnadsyrkande och yttranden	–	40 000 kr

Detta innebär en diskrepans om cirka 1,8 Mkr jämfört med den tidigare kostnadsuppskattningen.

Sammanfattning

Under räkenskapsåret 2023 gjorde en reservering om ca 900 000 kr med anledning av rättstvisten. Inför räkenskapsåret 2025 budgeterade föreningen 750 000 kr för juridiska kostnaderna i samband med hovrättsprocessen.

Den summerade kostnaden för rättstvisten, exklusive kostnader hänförliga till tingsrättsrättsprocessen, uppgår till totalt 1 965 000 (ersättning till motpart) + 2 400 000 (juristkostnader) = 4 365 000 kr. En diskrepans om ca 2 715 000 kr. Vilket alltså förklarar det negativa resultatet inför 2026

Föreningen noterar att båda motparterna har överklagat domarna till Högsta domstolen. Detta trots att Hovrätten har satt ner ena motpartens skadeståndskrav med en tredjedel till ca 4 Mkr, samt den andra motpartens skadestånd med ca två tredjedelar till 2 Mkr.

Föreningens jurister bedömer att chanserna för att motparterna får prövningstillstånd i HD som låg.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 263 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 265 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	27 024 853	21 734 915	18 676 604	18 118 636
Resultat efter fin. poster	-2 775 770	-8 878 087	-11 532 119	-6 993 735
Soliditet (%)	39	39	40	41
Yttre fond	7 326 488	6 757 927	5 987 527	6 005 568
Taxeringsvärde	344 000 000	330 200 000	330 200 000	330 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 259	909	727	633
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,0	64,1	57,3	52,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 997	14 405	14 337	14 659
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 169	11 368	11 272	11 260
Sparande / kvm totalyta, kr	298	-221	-359	-92
Elkostnad / kvm totalyta, kr	81	189	129	122
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	172	179	195	137
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	73	54	47	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	325	422	371	303
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	4,13	4,11	0,83
Räntekänslighet (%)	11,12	15,60	19,7	23,0

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat. Utfallet är ett resultat av att föreningen under året har behövt vidta omfattande och kostsamma åtgärder, inte enbart för att hantera akuta problem utan för att säkerställa långsiktigt hållbara lösningar. Exempel på detta är modernisering av hissar vilket uppgick till 1,6 mkr och som syftar till att minska andelen löpande reparationskostnader.

Vidare har föreningens rättegångskostnader under året blivit högre än förväntat, vilket direkt har påverkat resultatet negativt.

Trots årets negativa resultat gör styrelsen bedömningen att de genomförda åtgärderna stärker föreningens ekonomiska ställning på sikt. Föreningen ser därför positivt på den framtida ekonomiska utvecklingen, med förbättrade förutsättningar för en stabil och hållbar ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	157 738 510	-	1 596 836	159 335 346
Upplåtelseavgifter	59 699 607	-	1 903 164	61 602 771
Fond, yttre underhåll	6 757 927	-	568 561	7 326 488
Balanserat resultat	-71 197 761	-8 878 087	-568 561	-80 644 409
Årets resultat	-8 878 087	8 878 087	-2 775 770	-2 775 770
Eget kapital	144 120 196	0	724 230	144 844 427

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-80 644 409
Årets resultat	-2 775 770
Totalt	-83 420 178

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	770 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 424 145
Balanseras i ny räkning	-82 766 433
	-83 420 178

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	27 024 853	21 734 915
Övriga rörelseintäkter	3	1 327 393	2 279
Summa rörelseintäkter		28 352 246	21 737 194
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-14 144 095	-14 901 817
Övriga externa kostnader	9	-4 719 948	-1 854 222
Personalkostnader	10	-531 358	-566 433
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 572 264	-4 572 264
Summa rörelsekostnader		-23 967 665	-21 894 737
RÖRELSERESULTAT		4 384 581	-157 543
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		105 437	182 075
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-7 265 788	-8 902 619
Summa finansiella poster		-7 160 351	-8 720 544
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 775 770	-8 878 087
ÅRETS RESULTAT		-2 775 770	-8 878 087

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	351 460 390	355 689 034
Markanläggningar	13	3 749 939	4 093 559
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		355 210 329	359 782 593
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		355 210 329	359 782 593
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		410 233	273 039
Övriga fordringar	15	58 443	1 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	201 556	310 265
Summa kortfristiga fordringar		670 232	584 732
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	514 368	0
Summa kortfristiga placeringar		514 368	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 075 501	10 860 527
Summa kassa och bank		12 075 501	10 860 527
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 260 100	11 445 259
SUMMA TILLGÅNGAR		368 470 429	371 227 852

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		220 938 117	217 438 117
Fond för yttre underhåll		7 326 488	6 757 927
Summa bundet eget kapital		228 264 605	224 196 044
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-80 644 409	-71 197 761
Årets resultat		-2 775 770	-8 878 087
Summa fritt eget kapital		-83 420 178	-80 075 848
SUMMA EGET KAPITAL		144 844 427	144 120 196
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	0	46 084 537
Summa långfristiga skulder		0	46 084 537
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	214 178 852	171 195 651
Leverantörsskulder		1 775 168	767 491
Skatteskulder		116 496	50 248
Övriga kortfristiga skulder		206 920	3 688 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7 348 567	5 321 163
Summa kortfristiga skulder		223 626 003	181 023 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		368 470 429	371 227 852

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 384 581	-157 543
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 572 264	4 572 264
	8 956 845	4 414 721
Erhållen ränta	88 035	182 075
Erlagd ränta	-7 048 066	-8 880 243
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 996 815	-4 283 447
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 098	129 522
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-598 039	34 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 330 677	-4 119 410
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-514 368	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-514 368	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 500 000	2 744 500
Amortering av lån	-3 101 336	-1 242 919
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	398 664	1 501 581
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 214 973	-2 617 829
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 860 527	13 478 356
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	12 075 501	10 860 527

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Korpkulla 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	1,00 - 5,00 %
Markanläggningar	5,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	19 066 323	13 715 501
Hysesrabatt lokaler	-173 636	0
Hysesintäkter, bostäder	2 984 308	3 035 019
Hysesintäkter, lokaler	3 414 213	3 370 207
Hysesintäkter garage	1 214 847	1 193 927
Intäkter internet	223 295	224 655
Övriga intäkter	219 686	113 469
Värme	75 817	82 137
Summa	27 024 853	21 734 915

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	3 754	2 279
Återvunnen moms	1 323 639	0
Summa	1 327 393	2 279

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	217 941	318 458
Besiktning och service	640 010	341 696
Städning	359 702	359 607
Övrigt	30 018	1 372
Trädgårdsarbete	33 370	139 376
Snöskottning	62 424	277 719
Summa	1 343 467	1 438 229

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 626 025	1 141 978
Reparation hissar	791 792	1 043 893
Reparation försäkringsskada	417 325	100 210
Summa	2 835 142	2 286 081

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	610 662	201 839
Planerat underhåll hissar	813 483	0
Summa	1 424 145	201 839

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 546 906	3 603 604
Uppvärmning	3 290 896	3 416 480
Vatten	1 394 284	1 039 311
Sophämtning	818 170	1 281 452
Summa	7 050 256	9 340 847

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	326 985	442 122
Kabel-TV	135 014	138 372
Bredband	133 947	237 731
Övrigt	0	31 547
Fastighetsskatt	895 140	785 050
Summa	1 491 086	1 634 821

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	480 190	375 892
Förbrukningsmaterial	35 382	8 674
Juridiska kostnader	3 900 355	1 066 079
Revisionsarvoden	43 350	104 844
Ekonomisk förvaltning	225 388	220 744
Konsultkostnader	35 284	77 990
Summa	4 719 948	1 854 222

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	300 000	300 001
Löner, arbetare	142 500	166 000
Sociala avgifter	88 858	100 432
Summa	531 358	566 433

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	7 263 843	8 860 101
Övriga räntekostnader	1 945	42 518
Summa	7 265 788	8 902 619

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	392 173 890	392 173 890
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	392 173 890	392 173 890
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-36 484 856	-32 256 212
Årets avskrivning	-4 228 644	-4 228 644
Utgående ackumulerad avskrivning	-40 713 500	-36 484 856
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	351 460 390	355 689 034
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>63 654 796</i>	<i>63 654 796</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	267 000 000	235 000 000
Taxeringsvärde mark	77 000 000	95 200 000
Summa	344 000 000	330 200 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 872 494	6 872 494
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 872 494	6 872 494
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 778 935	-2 435 315
Årets avskrivning	-343 620	-343 620
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 122 555	-2 778 935
Utgående restvärde enligt plan	3 749 939	4 093 559

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 479 844	3 479 844
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 479 844	3 479 844
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 479 844	-3 479 844
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 479 844	-3 479 844
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	56 735	148
Övriga fordringar	1 708	1 280
Summa	58 443	1 428

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 202	73 126
Försäkringspremier	71 250	113 235
Kabel-TV	32 390	32 486
Bredband	12 250	34 173
Förvaltning	58 062	57 245
Inkomsträntor	17 402	0
Summa	201 556	310 265

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	514 368	0
Summa	514 368	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-11-12	2,27 %	18 380 298	18 491 205
SBAB Bank AB	2026-06-24	3,04 %	19 501 500	19 800 500
SBAB Bank AB	2026-06-24	3,04 %	14 601 500	14 850 500
SBAB Bank AB	2026-06-24	3,04 %	9 601 500	9 900 500
SBAB Bank AB	2026-06-24	3,04 %	6 654 757	6 822 757
SBAB Bank AB	2026-01-14	3,60 %	20 000 000	20 000 000
Nordea Hypotek AB	2026-10-23	2,29 %	10 300 250	10 539 935
Nordea Hypotek AB	2026-11-12	2,27 %	20 000 000	20 000 000
SBAB Bank AB	2026-05-11	4,00 %	10 775 618	10 876 618
SBAB Bank AB	2026-05-11	4,00 %	9 850 000	9 950 000
Nordea Hypotek AB	2026-11-25	2,30 %	12 568 459	13 736 209
Nordea Hypotek AB	2026-11-12	2,27 %	15 973 551	16 025 545
Nordea Hypotek AB	2026-11-12	2,27 %	20 000 000	20 000 000
SBAB Bank AB	2026-09-16	3,00 %	10 862 500	10 972 500
Nordea Hypotek AB	2026-12-16	2,22 %	9 650 000	9 800 000
SBAB Bank AB	2026-05-11	4,01 %	5 458 919	5 513 919
Summa			214 178 852	217 280 188
Varav kortfristig del			214 178 852	171 195 651

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 203 059 232 kr.

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

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 037 070	2 078 409
El	118 693	290 295
Uppvärmning	431 421	457 406
Kabel-TV	554	598
Utgiftsräntor	397 574	179 852
Löner	39 000	0
Renhållningsavgifter	8 343	45 219
Sociala avgifter	3 980	0
Förutbetalda avgifter/hyror	2 311 932	2 269 384
Summa	7 348 567	5 321 163

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	228 900 000	228 900 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-29.

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

Upplands Väsby

Aleksandr Terranova Chtyleva
Styrelseledamot

Ana Morales Cantillana
Styrelseledamot

Ann-Sofie Crona
Styrelseledamot

Bengt Segerberg
Ordförande

Josefin Persson
Styrelseledamot

Katja Peura
Styrelseledamot

Kenneth Malm
Styrelseledamot

Lars Göte Jonsson
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Ola Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 18:06

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 29.04.2026 20:41

DOCUMENT ID:

B1g3Tx0yC-l

ENVELOPE ID:

S1nae0JAbx-B1g3Tx0yC-l

DOCUMENT NAME:

Brf Korpulla 1, 769616-7340 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

28c94403b36ba8c567bc654c359bf09f50ab14ac2b04c1cf3c8fc4f4d1df1d728b0d5528f928e462f5eb9638e336ef4da820d9e3931ff791598ddb52ea961e3e

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALEKSANDR TERRANOVA CHTYLEVA terranoaaleks@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 20:44 29.04.2026 20:43	eID Low	Swedish BankID IP: 213.164.210.29
2. JOSEFIN ELLINOR PERSSON josefin_persson@live.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 21:29 29.04.2026 21:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.164.210.132
3. BENGT SEGERBERG bengte.segerberg@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 21:33 29.04.2026 21:08	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.198.33
4. Ann-Sofie Crona annsofie.crona@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 22:04 29.04.2026 21:49	eID Low	Swedish BankID IP: 213.164.210.105
5. KENNETH MALM kenneth.malm67@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 07:37 30.04.2026 07:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.162.98
6. ANA GABRIELA MORALE S CANTILLANA anamoralees@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 08:06 30.04.2026 07:58	eID Low	Swedish BankID IP: 213.164.210.111
7. Katja Peura katja.lefflerpeura@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 09:51 30.04.2026 07:59	eID Low	Swedish BankID IP: 213.164.210.12
8. LARS GÖTE JONSSON goteguten@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 10:36 30.04.2026 14:53	eID Low	Swedish BankID IP: 213.164.210.97
9. Ola Per Eric Olsson	 Signed	04.05.2026 18:06	eID	Swedish BankID

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ola.olsson@kungsbronbor evision.se	Authenticated	04.05.2026 17:08	Low	IP: 213.88.193.73

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed