

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Körveln
Org. nr: 717600-7784





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Körveln får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-10-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-23.

Årets resultat är -786 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 2 093 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 307 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Årsta 17:1 och Årsta 17:3 i Uppsala kommun. Föreningens område 1 byggdes 1971 av Ohlsson & Skarne AB (Körvelgatan 2,4,6,8,12,14,16 samt Kummingatan 1,3,5,7 och 13). Karl Johansson Byggnads AB byggde område 2 och område 3 (Körvelgatan 18,20,24,26,28,30,34,36 samt Kummingatan 11,15,19,21,24,27,29,31,33,37,39,41,43 och 45).

Sedan 2005 ingår också Körvelgatan 10 i föreningens bestånd. Föreningen köpte byggnaden av Svenska kyrkan som byggde huset 1971 på arrenderad mark från föreningen. Idag är byggnaden omgjord till fem bostäder. Föreningens parkeringsplatser är belägna på angränsande kvarter Juglonet 25:1 som är samägd med Brf Kummin samt kvarteret Mjölonet 26:1 på Körvelgatan samägd med Brf Kvannen.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam via Proinova AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
3	70	201	60	334

Dessutom tillkommer:

P-platser
355

Total tomtarea	79 074 m ²
Bostäder bostadsrätt	25 670 m ²
Total bostadsarea	25 670 m ²
Lokaler bostadsrätt	100 m ²
Total lokalarea	100 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 100 m²



Årets taxeringsvärde	279 721 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	279 721 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Salabacke Scoutkår	79
Ken Asplund	18
Grafikteamet	21

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Presto Brandskydd	Brandskydd
Tele 2	TV, bredband och Telefoni
Uppsala fastighetstjänst	Jour och fastighetsskötsel
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Home Solutions	IMD
Parkia	Parkeringsövervakning
Skellefteå Kraft	El-leverantör
Certego	Nyckelhantering
Ragn Sells	Återvinning
Vattenfall	Fjärrvärme
PD Miljöservice AB	Lokalvård
Opigo	Laddstationer
Bjerking	Radonåtgärder

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 445 tkr och planerat underhåll för 2 722 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2020 och visar på ett underhållsbehov på i snitt 285 tkr per år för åren 2022-2030. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 808 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	År
OVK samt rengöring och injustering av ventilation	2016
Yttertak	2016
Reparation staket	2016
Målning och renovering föreningens samtliga träpartier	2017
Radonmätning	2017
Ändring parkering	2017
Undercentraler - byta tryckkärl, filterkostnad	2017
Renovering undercentraler	2018
Renovera ytskikt i servicehus	2018
Radonförebyggande åtgärder	2018
Renovering av tak, HUS nr 27	2019
Radonförebyggande åtgärder	2019
Tilläggsisolering vindar	2019
Markarbeten, stenläggning	2019
Renovering av Tak 7, 30, 34	2020
Tilläggsisolering vindar	2020
Radonförebyggande åtgärder	2020
Markarbeten och Stenläggningar	2020
Beskärning av samtliga stora träd	2020
Elladdningsstationer 6 st	2020
Pergola innergård 2 - 14	2020
Plantering och uteplats innergård 28-30	2020
Renovering av lekparker	2020
Armaturer – entréer	2020

Årets utförda underhåll & investeringar

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, förrådsdörrar	17 780
Byte styr i UC	81 250
Tak 6, 8, 20, 21, 28 & 39	2 125 000
Markytor	404 068
Injustering av ventilation	46 000
Laddstationer 10 st på Kummingatan	206 515
Pergola innergård Körvelgatan 28-30	1 754 822
Radonförebyggande åtgärder	468 702
Lekplatsbesiktningar – förebyggande åtgärder	11 831



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Berlin	Ordförande	2022
Peter Glad	Vice ordförande	2022
Lars Löfven	Ledamot	2022
Maria Nyman	Ledamot	2023
Nina Tiger	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Wallenborg	Suppleant	2022
Jeanette Framming	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Folkessons råd och revision	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Wedin	2022
Urban Andersson	2022
Åsa Löfven	2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

I samband med pandemin har föreningen poströstat.

Uppsalafastighetstjänst började i föreningen 1/4 -21 med fastighetsskötseln. Föreningen har fastighetsskötare som sköter föreningen varje vardag måndag till fredag mellan 7 -16.

Uppsalafastighetstjänst har under året fortsatt att arbeta med marken efter balkongprojektet. Det har tillkommit nya buskar, växter och nya planteringar i föreningen.

Uppsalafastighetstjänst utförde en ny pergola på innergården 28- 39. Det blev en trivsamlats för att kunna umgås med grannar och vänner.

Uppsalafastighetstjänst har utfört en cykelrensning på föreningen.

Uppsalafastighetstjänst har byggt upp en ram runt betongfickorna på Kumingatan.

Samtliga lekplatser är besiktiga. Arbetet utför av Uppsalafastighetstjänst.

Styrelsemedlemmar och medlemmar i föreningen planerade och anordnade loppis under hösten. Vilket uppskattades av andra medlemmar och besökare.

Vi i styrelsen har fortsatt att arbeta med radonåtgärder i de lägenheter som har högst värden. Arbetet fortsätter under 2022 tills samtliga lägenheter når under gränsvärdet, 200 bg. Arbetet utförs av Bjerking.

Den obligatoriska ventilationskontrollen är utförd av Åke Huss.

Nya tvättmaskiner har köpts in under året. Utförare Uppsalafastighetstjänst.



Vi i styrelsen har fortsatt att anlita Ahlströmstak till att renovera flera tak då det har visat sig funnits sprickor i takpappen. Taken som är åtgärdade är Kummingatan 21,39 och Körvelgatan 6,8,20,28.

Styrelsen har tagit beslut om att byta ut värmedon i servicehus på Kummingatan 25 och 35 då det var fel på värmen i lägenheterna under hösten (område 2 och område 3) arbetet utfört av Siemens.

Styrelsen tog ett beslut med riksbyggen om att ta fram ett förslag på att riksbyggen skulle hjälpa föreningen med att utföra status kontroller i samtliga lägenheter i föreningen. Uppdraget påbörjas i början på 2022 av Riksbyggens nya förvaltare David Grimmling.

Föreningen har ansökt och fått ersättning med halva beloppet från Naturvårdsverket för installation av 10 stycken ladd stationer på Kummingatan. Arbetet utfört av OPIGO

Uppsala Kommun har utfört en avhysning av en Kommunlägenhet i föreningen och föreningen har fått kostnader i samband med detta. Riksbyggen har fått i uppdrag att skicka ut ett skadestånd från föreningen till Uppsala kommun och detta är under utredning.

Styrelsen har tagit beslut om att samtliga medlemmar betalar tilläggsförsäkring med månadsavgiften. Tilläggsförsäkringen är tecknad via Folksam.

Styrelsen har börjat se över om det är möjligt med att installera solceller i föreningen.

Gemensamhetslokalen (Puben) har varit stängd i omgångar på grund av pandemin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 431 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 38 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 40 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 429 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 med 4%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 569 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Föreningen använder sig av LED-belysning i trapphus och förrådsgångar för att minska på energiförbrukningen.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	16 702	16 750	15 952	15 642	15 561
Resultat efter finansiella poster	-786	-2 070	-28 491	500	950
Resultat exklusive avskrivningar	1 307	105	-26 320	2 757	3 217
Balansomslutning	88 867	87 218	92 788	102 039	105 197
Soliditet %	7	8	10	37	36
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	76	11	92	335	234
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	76	69	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	569	569	537	526	526

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2017-2019 inte är jämförbara med 2020-2021.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 870 233	0	6 538 044	-2 070 360
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 070 360	2 070 360
Reservering underhållsfond		1 808 000	-1 808 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 808 000	1 808 000	
Årets resultat				-785 946
Vid årets slut	2 870 233	0	4 467 684	-785 946

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 467 684
Årets resultat	-785 946
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 808 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 808 000
Summa	3 681 738

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 3 681 738

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 701 757	16 750 377
Övriga rörelseintäkter	Not 3	946 952	1 160 713
Summa rörelseintäkter		17 648 709	17 911 090
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 559 275	-15 943 859
Övriga externa kostnader	Not 5	-599 634	-639 357
Personalkostnader	Not 6	-455 476	-399 645
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 092 616	-2 175 744
Summa rörelsekostnader		-17 707 000	-19 158 605
Rörelseresultat		-58 292	-1 247 515
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	381	8 838
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-728 035	-831 683
Summa finansiella poster		-727 654	-822 845
Resultat efter finansiella poster		-785 946	-2 070 360
Årets resultat		-785 946	-2 070 360



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	83 238 317	83 194 599
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 210 814	1 385 811
Summa materiella anläggningstillgångar		84 449 132	84 580 410
Summa anläggningstillgångar		84 449 132	84 580 410
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	4 427	6 974
Övriga fordringar	Not 13	127 607	53 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	754 981	507 411
Summa kortfristiga fordringar		887 015	568 369
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 531 183	2 069 065
Summa kassa och bank		3 531 183	2 069 065
Summa omsättningstillgångar		4 418 197	2 637 434
Summa tillgångar		88 867 329	87 217 844



Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 870 233	2 870 233	
Summa bundet eget kapital	2 870 233	2 870 233	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 467 684	6 538 044	
Årets resultat	-785 946	-2 070 360	
Summa fritt eget kapital	3 681 738	4 467 684	
Summa eget kapital	6 551 971	7 337 917	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	76 539 698	55 444 988
Summa långfristiga skulder		76 539 698	55 444 988
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 604 908	21 244 526
Leverantörsskulder	Not 17	1 239 791	853 853
Skatteskulder	Not 18	45 288	41 208
Övriga skulder	Not 19	-3 527	-8 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 889 200	2 303 719
Summa kortfristiga skulder		5 775 660	24 434 939
Summa eget kapital och skulder		88 867 329	87 217 844



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Bredband, Kabel-TV	Linjär	25
Laddstolpe nyinstallation	Linjär	12
LED belysning, 50% invest	Linjär	15
Lekplats	Linjär	25
Markanläggning	Linjär	25
Fastighetsförbättring	Linjär	33
Nya lägenheter	Linjär	100
Standardförbättringar Puben	Linjär	33
Standardförbättringar Servicehus	Linjär	33
Standardförbättringar Säkerhetsdörrar	Linjär	33
Ventilation	Linjär	20
Fönster	Linjär	40
Stamrenovering	Linjär	39
Utemiljö - Ny park	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	14 610 268	14 610 268
Hyror, lokaler	54 924	54 924
Hyror, p-platser	667 746	600 490
Hyror, övriga	121 440	119 760
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 420	-3 890
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 673	-6 765
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-2 571	0
Elavgifter	1 270 043	1 375 590
Summa nettoomsättning	16 701 757	16 750 377

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	763 680	763 680
Övriga lokalintäkter, <i>gemensamhetslokal</i>	3 400	11 300
Övriga avgifter, <i>bostadsrättstillägg</i>	105 210	0
Övriga ersättningar, <i>pant/överlåtelse och övernattningslägenhet</i>	87 746	98 222
Fakturerade kostnader, <i>inkassokostnader</i>	0	21 900
Fakturerade kostnader, <i>Uppsala Kommun</i>	0	31 000
Övriga sidointäkter, <i>Parkia</i>	5 890	26 428 ¹
Övriga rörelseintäkter, <i>påminnelseavgifter och övrigt</i>	47 000 ²	7 320
Övriga rörelseintäkter, <i>andrahandsuthyrning</i>	44 035	90 860
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	3
Försäkringsersättningar	-110 000 ³	110 000
Summa övriga rörelseintäkter	946 952	1 160 713

¹ 13 160 kr, ersättning bakåt i tiden, 13 268 kr årets intäkter

² Påminnelseavgifter 4 620 kr; återbetalning Fora 27 393 kr; diverse faktureringar mm 14 987 kr

³ Uppskattad försäkringsersättning föregående år, fick ingen ersättning

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-2 722 267	-5 418 579
Reparationer	-444 878	-811 053
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-504 516	-494 496
Försäkringspremier	-290 905 ⁴	-167 073
Kabel- och digital-TV	-768 920	-765 699
Pcb/Radonsanering	-468 702	-52 410
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 000	0
Serviceavtal, <i>Certego, Home Solutions, Anticimex (nytt från mitten av 2020)</i>	-260 523	-206 238
Obligatoriska besiktningar	-330 563 ⁵	-18 563
Snö- och halkbekämpning	-110 936	-15 260
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-64 380 ⁶	-103 090
Fordons- och maskinkostnader	-1 950	0
Vatten	-1 093 794	-1 033 005
Fastighetsel	-1 915 775	-1 499 600
Uppvärmning	-3 298 489	-2 922 033
Sophantering och återvinning	-556 061	-527 388
Förvaltningsarvode drift, <i>fastighetsskötsel och lokalvård</i>	-1 724 616 ⁷	-1 909 370
Summa driftskostnader	-14 559 275	-15 943 859

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-390 804 ⁸	-350 415
IT-kostnader	-8 235	-11 389
Arvode, yrkesrevisorer	-22 625	-22 625
Övriga förvaltningskostnader	-87 739	-170 440
Kreditupplysningar	0	-735
Representation	-32 068	-31 797
Kontorsmateriel	-11 152	-6 734
Telefon och porto	-9 944	-17 236
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-440	-1 833
Tidskrifter och facklitteratur	-13 066	-470
Konsultarvoden	0	-22 578
Bankkostnader	-2 760	-3 105
Advokat och rättegångskostnader	-20 260	0
Övriga externa kostnader	-542	0
Summa övriga externa kostnader	-599 634	-639 357

⁴ Differens beror på att föreningen numer har bostadsrättstillägg

⁵ OVK och ventilationsrengöring ca 319 tkr

⁶ Bl.a. tvättvagnar och montering basketplatta/korg

⁷ Sänkt pris fastighetsskötsel från april-21

⁸ Nytt avtal förvaltningstjänster från 2109

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-37 000	-42 000
Sammanträdesarvoden	-64 000	-57 400
Övriga ersättningar	0	-2 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-223 500	-200 775
Övriga kostnadsersättningar	-8 508	-525
Pensionskostnader	0	-230
Övriga personalkostnader, <i>utbildning</i>	-18 313	0
Sociala kostnader	-104 155	-96 715
Summa personalkostnader	-455 476	-399 645

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-727 399	-727 399
Avskrivning Markanläggningar	-58 735	-58 735
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 131 485	-1 220 113
Avskrivning Installationer	-174 997	-169 497
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 092 616	-2 175 744

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	349	16 304
Övriga ränteintäkter	32	-7 466
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	381	8 838

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-728 035	-831 683
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-728 035	-831 683



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	72 739 916	72 739 916
Mark	4 505 000	4 505 000
Tillkommande utgifter	45 214 514	45 214 514
Markanläggning	1 468 375	1 468 375
	123 927 805	123 927 805
Årets anskaffningar		
Markanläggning	1 754 822	
	1 754 822	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	125 682 627	123 927 805
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 294 069	-18 566 669
Tillkommande utgifter	-20 387 026	-19 166 912
Markanläggningar	-1 052 112	-993 377
	-40 733 206	-38 726 958
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-727 399	-727 399
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 131 485	-1 220 113
Årets avskrivning markanläggningar	-58 735	-58 735
	-1 917 619	-2 006 247
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-42 650 825	-40 733 205
Restvärde enligt plan vid årets slut	83 238 317	83 194 598
Varav		
Byggnader	52 718 448	53 445 847
Mark	4 505 000	4 505 000
Tillkommande utgifter	23 696 004	24 827 488
Markanläggningar	2 318 865	416 263
Taxeringsvärden		
Bostäder	278 000 000	278 000 000
Lokaler	1 721 000	1 721 000
Totalt taxeringsvärde	279 721 000	279 721 000
<i>varav byggnader</i>	<i>195 768 000</i>	<i>195 768 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>83 953 000</i>	<i>83 953 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 414 549	1 414 549
Installationer	4 948 959	4 804 675
	6 363 508	6 219 224
Årets anskaffningar		
Installationer	206 515	144 284
	206 515	144 284
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 570 023	6 363 508
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 414 549	-1 414 549
Installationer	-3 563 148	-3 393 650
	-4 977 697	-4 808 199
Årets avskrivningar		
Installationer	-174 997	-169 497
	-174 997	-169 497
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 417 329	1 385 811
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 417 329	1 385 811

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	327	6 111
Kundfordringar	4 100	863
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 427	6 974

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	53 985	53 984
Momsfordringar	73 622	0
Summa övriga fordringar	127 607	53 984

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	330 887	0
Förutbetalda driftkostnader	54 225	120 535
Förutbetalt förvaltningsarvode	109 851	85 343
Förutbetald kabel-tv-avgift	191 793	191 533
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 225	110 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	754 981	507 411

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	77 403	78 571
Transaktionskonto	3 453 780	1 990 494
Summa kassa och bank	3 531 183	2 069 065

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	78 144 606	76 689 514
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 604 908	-979 328
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-20 265 198
Långfristig skuld vid årets slut	76 539 698	55 444 988

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,10%	2021-01-30	9 305 198,00	-9 248 803,00	56 395,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2021-03-01	10 960 000,00	-10 960 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2023-06-01	18 000 000,00	0,00	0,00	18 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2023-09-01	16 292 880,00	0,00	381 120,00	15 911 760,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2024-03-01	6 031 536,00	0,00	125 008,00	5 906 528,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2025-03-01	7 765 000,00	0,00	240 000,00	7 525 000,00
STADSHYPOTEK	0,55%	2026-01-30	0,00	20 128 803,00	409 185,00	19 719 618,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2026-09-01	0,00	3 000 000,00	20 000,00	2 980 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2027-04-30	8 334 900,00	0,00	233 200,00	8 101 700,00
Summa			76 689 514,00	2 920 000,00	1 464 908,00	78 144 606,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 604 908 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld



Not 17 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	1 239 791	746 274
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	107 578
Summa leverantörsskulder	1 239 791	853 853

Not 18 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	54 216	44 196
Debiterad preliminärskatt	-8 928	-2 988
Summa skatteskulder	45 288	41 208

Not 19 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	-14 117	-91 433
Skuld sociala avgifter och skatter	0	80 056
Clearing	10 590	3 010
Summa övriga skulder	-3 527	-8 367

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	46 176	0
Upplupna räntekostnader	53 833	67 390
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	101 464	130 701
Upplupna elkostnader	468 009	159 024
Upplupna värmekostnader	495 856	373 843
Upplupna kostnader för renhållning	10 220	0
Upplupna revisionsarvoden	22 500	22 500
Upplupna styrelsearvoden	149 115	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	36 429
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 499	98 594
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110 724	5 080
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 425 803	1 410 158
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 889 200	2 303 719

Not 21 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	84 032 000	84 032 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anne Berlin

Peter Glad

Maria Nyman

Nina Tiger

Lars Löfven

Vår revisionsberättelse har lämnats elektroniskt enligt bilagan.

Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor
Folkesson Revisionsbyrå



Verifikat

Transaktion 09222115557468601150

Dokument

Årsredovisning 2021_202827_BRF Körveln
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2022-05-04 17:37:54 CEST (+0200) av Camilla
Edman (CE3)
Färdigställt 2022-05-06 10:01:12 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Edman (CE3)
Riksbyggen
camilla.edman@riksbyggen.se

Signerande parter

Anne Berlin (AB3)
anne.berlin@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anne-Marit Ahlgren Berlin"
Signerade 2022-05-04 18:10:16 CEST (+0200)

Peter Glad (PG3)
peter_glad@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER GLAD"
Signerade 2022-05-05 08:27:34 CEST (+0200)

Maria Nyman (MN3)
maria.nyman@lakemedelsverket.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA NYMAN"
Signerade 2022-05-05 08:29:36 CEST (+0200)

Lars Löfven (LL3)
larsdefleshed@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS LÖFVEN"
Signerade 2022-05-05 08:25:10 CEST (+0200)

Nina Thiger (NT3)
nina.thiger@gmail.com

Katarina Boiwe (KB3)
Katarina.Boiwe@folkessonab.se



Verifikat

Transaktion 09222115557468601150



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NINA TIGER"
Signerade 2022-05-05 08:29:05 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KATARINA BOIVE"
Signerade 2022-05-06 10:01:12 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Körveln
Org.nr. 717600-7784

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Körveln för år 2021.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Körveln för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

Revisorers ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den

Folkesson Råd & Revision AB

Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
06.05.2022 10:02

SENT BY OWNER:
Katarina Boiwe · 05.05.2022 08:36

DOCUMENT ID:
SkgbKgg-lq

ENVELOPE ID:
BJZtggbI5-SkgbKgg-lq

DOCUMENT NAME:
RB 2021 Brf Körveln.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATARINA BOIVE katarina.boiwe@folkessonab.se	Signed Authenticated	06.05.2022 10:02 06.05.2022 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 20/07/1972) IP: 62.20.76.12

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

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande



fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



BRF Körveln

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Körveln i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

