

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Körveln

Org nr: 717600-7784



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



✍

K

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Körveln får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-10-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2004-06-17.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a ökade kostnader, främst radonåtgärder och konsulttjänster för balkongrenovering.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 234% till 335%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 257 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 757 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 Kumblingatan 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 Kumblingatan 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 Mjölönet 26:1 på Körvelgatan samägd med Brf Kvannen.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam via Proinova AB

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
	3	70	201	60			334

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
			355

Årets taxeringsvärde 222 535 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 222 535 000 kr kr

Total tomtarea	79 074 m ²
Bostäder bostadsrätt	25 670 m ²
Total bostadsarea	25 670 m²
Lokaler bostadsrätt	100 m ²
Total lokalarea	100 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 100 m²

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Salabacke Scoutkår		79
Grafikteamet		21

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,35 % av föreningens nettoomsättning.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice	Teknisk jour
Upplands Boservice	Teknisk förvaltning
ComHem	TV, bredband och Telefoni
Home Solutions	IMD
Parkia	Parkeringsövervakning
Skellefteå Kraft	El-leverantör
Certego	Nyckelhantering
Ragn Sells	Återvinning
Vattenfall	Fjärrvärme
PD Miljöservice AB	Lokalvård, <i>ändrat fr.o.m. juni-18</i>

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 377 329 och planerat underhåll för 2 087 884. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2018 och visar på ett underhållsbehov på 1 867 tkr per år för de närmsta 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 535 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Tilläggsisolering av vindar	1985
Byte av rörkulvertar för värme och vatten mellan husen	1990
Byte takbeklädning, hängrännor, stuprör och vindskirvor	1992
Stambyte för värme, varm- och kallvatten i alla fastigheter	1995
Byte av panel på balkonger	2001
Byte av balkongtak, panel och målning av portarna	2004
Målning av träpanel och upprustning av gavelspetsar	2005
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar och byte av låssystem	2006
Upprustning av föreningslokalen "Puben"	2006
Byte av tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare	2007
Upprustning av undercentral med ny styrning för uppvärmning	2007
Ombyggnad och inredande av rum till övernattningslägenhet i hus 17	2007
Stamrenovering av avlopp - Relining	2008-2010
Byte av fönster till energiglas i lägenheter	2010
Byte av frånluftsaggregat till tryck- och temperaturstyrd reglering i alla fastigheter	2011
Byte av fläktaggregat på servicehus	2012
Upprustning av ytskikt i tvättstugorna	2013
Byte till LED-belysning i lyktstolparna utomhus	2013
Ventilationsrengöring	2014
Asfaltering och plantering	2014
Renovering expedition samt upprustning av övernattningslägenhet	2015
Installationer belysningsarmaturer och elarbeten	2015
Huskropp utvändigt - putsning socklar och målningsarbeten	2015
Byte av lekplatsutrustning	2015
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
Årets utförda underhåll (i tkr) Beskrivning	Belopp
Renovera ytskikt i servicehus	964 918 kr
Renovering undercentraler	391 840 kr
Målning av träfasader	731 125 kr
Radonförebyggande åtgärder, redovisat som obligatorisk besiktning (ej i Underhållsplan)	453 501 kr

Planerat underhåll	År
Balkongrenovering	2019

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Wedin	Ordförande	2019
Johan Ånöstam	Vice ordförande	2020
Anne-Marit Berlin	Ledamot	2020
Nina Thiger	Ledamot	2019
Peter Gladh	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Urban Andersson	Suppleant	2019
Henrik Wallenborg	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Katarina Boiwe	Auktoriserad revisor

Valberedning

Anders Pettersson
Hans Carlsson
Fredrik Wärngren

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi fortsatte arbetet med radonåtgärder med Relita där vi började med de hus som hade de högsta mätvärdena från den stora mätningen. Efter deras åtgärder kunde vi i direktmätningar se att resultatet var positivt då dessa uppmättes under gränsvärdet 200 bq. Vi har sedan fortsatt med att åtgärda de husen med de högsta värdena och kommer även fortsätta under 2019 till samtliga lägenheter når ner under gränsvärdet.

Fyra av vår fem servicehus har fått sig en upprustning av ytskikten, främst korridorer, toaletter och torkrum. Hus 17 fick sig också ett till övernattningsrum där tanken är att upp till fyra personer kan övernatta. Detta var ett projekt som blev klart under senhösten

Vi har också sedan i somras ett nytt städbolag i föreningen PD Miljövårdsservice AB.

Ett stort projekt som beslutades var att renovera våra balkonger. Byggstarten av detta sker i februari 2019 och omfattar samtliga balkonger i föreningen. Dessa kommer att få nya fronter och räcken samt kommer balkongplattorna att renoveras där behov föreligger.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 435* personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 438 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-07-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om 4 % höjning fr.o.m. 1/7

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 526 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

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

** Fel utgående värde i fg årsredovisning*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	15 642	15 561	14 888	16 119	15 834
Resultat efter finansiella poster	500	950	1 413	2 132	1 480
Resultat exklusive avskrivningar	2 757	3 217	3 792	4 520	3 869
Balansomslutning	102 039	105 197	106 623	106 716	106 218
Soliditet %	37	36	34	33	31
Likviditet %	335	234	276	235	173
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	526	526	553	558	536

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

K

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 870 233	0	0	4 067 912	29 510 567	950 386
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					950 386	-950 386
Reservering underhållsfond				1 535 000	-1 535 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 087 884	2 087 884	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						499 851
Vid årets slut	2 870 233	0	0	3 515 028	31 013 837	499 851

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	30 460 953
Årets resultat	499 851
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 535 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 087 884
Summa	31 513 688

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **31 513 688**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 642 206	15 561 165
Övriga rörelseintäkter	Not 3	940 117	943 819
Summa rörelseintäkter		16 582 323	16 504 984
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-12 163 187	-11 604 384
Övriga externa kostnader	Not 5	-653 873	-446 091
Personalkostnader	Not 6	-339 464	-446 348
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 257 400	-2 266 558
Summa rörelsekostnader		-15 413 924	-14 763 381
Rörelseresultat		1 168 399	1 741 603
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	59 041	16 872
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-727 589	-808 088
Summa finansiella poster		-668 548	-791 216
Resultat efter finansiella poster		499 851	950 386
Årets resultat		499 851	950 386

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	87 207 093	89 213 341
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 595 901	1 847 054
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 802 995	91 060 395
Summa anläggningstillgångar		88 802 995	91 060 395
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer		0	2 128
Summa Lager och pågående arbeten		0	2 128
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	107 399	61 924
Övriga fordringar	Not 13	66 424	68 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	534 201	469 546
Summa kortfristiga fordringar		708 024	599 912
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	12 527 576	13 534 929
Summa kassa och bank		12 527 576	13 534 929
Summa omsättningstillgångar		13 235 599	14 136 969
Summa tillgångar		102 038 594	105 197 364

t

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 870 233	2 870 233
Fond för yttre underhåll	3 515 028	4 067 912
Summa bundet eget kapital	6 385 261	6 938 145
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	31 013 837	29 510 567
Årets resultat	499 851	950 386
Summa fritt eget kapital	31 513 688	30 460 953
Summa eget kapital	37 898 949	37 399 098
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	60 188 178
Summa långfristiga skulder	60 188 178	61 748 078
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 559 900
Leverantörsskulder	Not 17	1 016 388
Skatteskulder	Not 18	47 781
Övriga skulder	Not 19	48 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 279 079
Summa kortfristiga skulder	3 951 467	6 050 187
Summa eget kapital och skulder	102 038 594	105 197 364

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	13 508 112	13 508 112
Hyrer, lokaler	54 924	53 025
Hyrer, p-platser	599 993	591 765
Hyrer, övriga	119 860	139 050
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-310	-760
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 908	-12 348
Rabatter	0	-6 480
Elavgifter	1 375 535	1 288 801
Summa nettoomsättning	15 642 206	15 561 165

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	763 680	763 680
Övriga lokalintäkter, <i>gemensamhetslokal</i>	21 400	4 500
Pant och överlåtelseavgifter	58 179	29 980
Fakturerade kostnader inkl. inkassokostnader	15 750	2 700
Övernattningsslägenhet	11 650	9 350
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	15	1 137
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	105 446
Övriga rörelseintäkter	417*	27 026
Försäkringsersättningar	69 026	0
Summa övriga rörelseintäkter	940 117	943 819

* Reglering mellan föreningen och Riksbyggen

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-2 087 884	-2 073 571
Reparationer	-377 329	-345 704
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-451 908	-444 560
Försäkringspremier	-148 736	-141 508
Kabel- och digital-TV	-764 130	-728 966
Serviceavtal	-114 826	-100 486
Obligatoriska besiktningar	-458 101*	-16 875
Snö- och halkbekämpning	-4 866	0
Förbrukningsinventarier	-63 889**	-149 662
Fordons- och maskinkostnader	0	-507
Vatten	-741 867	-666 978
Fastighetsel	-1 975 889	-1 654 821
Uppvärmning	-2 930 691	-3 032 097
Sophantering och återvinning	-430 973	-494 295
Förvaltningsarvode drift, <i>fastighetsskötsel och lokalvård</i>	-1 612 099***	-1 754 353
Summa driftkostnader	-12 163 187	-11 604 384

* Framför allt radonåtgärder

** Möbler, väggfack mm.

*** Bytt leverantör i juni 2018

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-333 718	-329 878
Lokalkostnader	0	-975
IT-kostnader	-23 781*	-5 431
Arvode, yrkesrevisorer	-39 625**	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-64 968	-71 529
Kreditupplysningar	-12 438	-2 775
Kontorsmateriel	-3 115	-3 988
Telefon och porto	0	-4 347
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10 943	0
Befarade förluster hyror/avgifter	-20 198	0
Tidskrifter och facklitteratur	-450	-470
Medlems- och föreningsavgifter	0	-1 133
Bankkostnader	-3 375	-2 475
Övriga externa kostnader	-141 261***	-4 340
Summa övriga externa kostnader	-653 873	-446 091

* Bl.a. produktion av ny webbplats, genomgång av filler mm

** Årets kostnad är beräknad till 22 000kr; 17 265 kr (för lite kostnad taget tidigare år; justeras i detta bokslut)

*** Främst konsultarvode – balkongrenovering

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-13 460	-4 740
Styrelsearvoden	-42 000	-46 000
Sammanträdesarvoden	-56 900	-74 900
Övriga ersättningar	0	-4 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-146 400	-213 200
Övriga kostnadsersättningar	-37	0
Sociala kostnader	-80 667	-103 508
Summa personalkostnader	-339 464	-446 348

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-727 399	-727 399
Avskrivning Markanläggningar	-58 735	-58 735
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 220 113	-1 220 113
Avskrivning Maskiner och inventarier	-20 625	-29 783
Avskrivning Installationer	-230 528	-230 528
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 257 400	-2 266 558

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	28
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	14
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	390	13
Övriga ränteintäkter, <i>SBAB sparkonto</i>	58 650	16 817
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	59 041	16 872

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-727 589	-808 088
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-727 589	-808 088

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	123 927 805	123 927 805

Accumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-17 111 871	-16 384 472
Tillkommande utgifter	-16 726 686	-15 506 573
Markanläggningar	-875 907	-817 172
	- 34 714 464	- 32 708 217

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-727 399	-727 399
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 220 113	-1 220 113
Årets avskrivning markanläggningar	-58 735	-58 735
	- 2 006 247	- 2 006 247

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 36 720 712	- 34 714 464
---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

87 207 094	89 213 341
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	54 900 646	55 628 045
Mark	4 505 000	4 505 000
Tillkommande utgifter	27 267 715	28 487 828
Markanläggningar	533 733	592 468

Taxeringsvärden

Bostäder	222 000 000	222 000 000
Lokaler	535 000	535 000

Totalt taxeringsvärde	222 535 000	222 535 000
varav byggnader	162 232 000	162 232 000
varav mark	60 303 000	60 303 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 208 299	1 543 464
Installationer	4 804 675	4 804 675
Bilar och andra transportmedel	831 250	831 250
	6 844 224	7 179 389
Årets utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-335 165
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	- -335 165
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 844 224	6 844 244
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 208 299	-1 499 752
Installationer	-2 998 871	-2 768 343
Bilar och andra transportmedel	-790 000	-769 375
	- 4 997 170	- 5 037 470
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-9 158
Installationer	-230 528	-230 528
Bilar och andra transportmedel	-20 625	-20 625
	- 251 153	-260 311
Årets utrangeringar		
Återföring avskrivning vid utrangering	0	300 611
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 248 323	-4 997 170
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 595 901	1 847 054
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 575 276	1 805 804
Bilar och andra transportmedel	20 625	41 250

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	103 903	61 924
Kundfordringar	23 694	0
Osäkra hyres- och kundfordringar	-20 198	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	107 399	61 924

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	64 240	64 242
Övriga kortfristiga fordringar	2 184	4 200
Summa övriga fordringar	66 424	68 442

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna ränteintäkter	29 325	0
Förutbetalda försäkringspremier	162 997	148 584
Förutbetalda driftkostnader	17 749	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	81 325	79 220
Förutbetald kabel-tv-avgift	191 212	191 027
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 593	50 715
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	534 201	469 546

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	8 123 441	8 095 316
Transaktionskonto	4 404 134	5 439 613
Summa kassa och bank	12 527 576	13 534 929

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	61 748 078	65 307 978
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 559 900	-3 559 900
Långfristig skuld vid årets slut	60 188 178	61 748 078

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,27%	2019-03-01	6 450 300,00	0,00	160 000,00	6 290 300,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2019-09-01	17 436 240,00	0,00	381 120,00	17 055 120,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2020-03-01	8 485 000,00	0,00	240 000,00	8 245 000,00
NORDEA	0,75%	2020-05-15	0,00	8 917 900,00	116 600,00	8 801 300,00
NORDEA	1,23%	2020-05-17	9 034 500,00	-8 917 900,00	116 600,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2021-01-30	9 981 938,00	0,00	225 580,00	9 756 358,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2021-03-01	13 920 000,00	0,00	2 320 000,00	11 600 000,00
Summa			65 307 978,00	0,00	3 559 900,00	61 748 078,00

* Senast kända räntesatser

Not 17 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	1 016 388	436 395
Summa leverantörsskulder	1 016 388	436 395

Not 18 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	470 915	447 869
Debiterad preliminärskatt	-423 134	-402 893
Summa skatteskulder	47 781	44 976

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	51 109	70 755
Avräkning hyror och avgifter	0	4 560
Aviserade poster som inte hunnit att regleras på bokslutsdagen	-2 790	0
Summa övriga skulder	48 319	75 315

K

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	0	-300
Upplupna sociala avgifter	8 766	0
Upplupna räntekostnader	72 247	81 358
Upplupna elkostnader	196 740	103 413
Upplupna värmekostnader	401 627	486 465
Upplupna kostnader för renhållning	20 473	21 359
Upplupna revisionsarvoden	22 000	3 000
Upplupna styrelsearvoden	27 900	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 436	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 098	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	484 792	1 238 307
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 279 079	1 933 602

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	84 032 000	84 032 000

Not Eventualförpliktelser

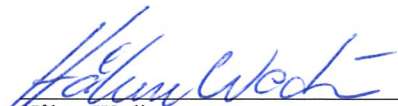
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

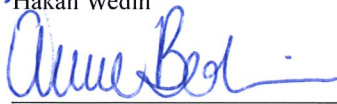
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Uppsala 2019-03-25
Ort och datum


Håkan Wedin


Anne-Marit Berlin


Peter Gladh


Johan Anöstam


Nina Thiger

Vår revisionsberättelse har lämnats

5/4 2019

Folkesson Revisionsbyrå



Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor
Folkesson Revisionsbyrå

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 2018.

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 2018 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 2018 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 "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 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

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

5/4 2019

Folkesson Råd & Revision AB



Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor

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, fastighetsservice 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



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.

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldyngd 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

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.

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.