

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

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
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 335% till 92%.

Årets resultat är -28 492 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 2 170 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -26 320 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 Mjölonet 26:1 på Körvelgatan samägd med Brf Kvannen.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam via Proinova AB

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

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:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
			355

Total tomtarea 79 074 m²

Bostäder bostadsrätt 25 670 m²

Total bostadsarea 25 670 m²

Lokaler bostadsrätt	100 m ²
Total lokalarea	100 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 100 m²

Årets taxeringsvärde	279 721 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	222 535 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Salabacke Scoutkår	79
Grafikteamet	21

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,34 % 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, ändrat fr.o.m. juni-18

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 441 tkr och planerat underhåll för 30 810 tkr. 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.

h

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört 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

Årets utförda underhåll

Beskrivning
Renovering av balkonger
Renovering av tak, HUS nr 27
Tilläggsisolering vindar
Radonförebyggande åtgärder
Markarbeten, stenläggning

Planerat underhåll	År
Tak	2020
Lekparker	2020
Armaturer - entréer	2020
Markarbeten	2020

h

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anne-Marit Berlin	Ordförande	2020
Peter Gladh	Vice ordförande	2020
Nina Thiger	Ledamot	2021
Lars Löfven	Ledamot, <i>fyllnadsval</i>	2020
Andreas Danielsson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henrik Wallenborg	Suppleant	2020
Maria Nyman	Suppleant	2020
Jeanette Framming	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Folkesson Råd och Revision, Katarina Boiwe	Auktoriserad revisor

Valberedning

Urban Andersson
Håkan Wedin
Åsa Löfven

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi påbörjade balkongprojektet med att renovera balkongerna i februari 2019. Balkongplattorna är renoverade och balkongerna har fått nya och renoverade balkongräcken, nya fronter i plåtprofiler. Arbetet utfört av Simtuna Bygg och Betong Teknik AB.

Vi har fortsatt arbetat med radonåtgärder i de lägenheter som har högst värden. Arbetet fortsätter under 2020 tills samtliga lägenheter når under gränsvärdet, 200 bg. Arbetet utfört av Bjerking.

I samband med den årliga översynen av våra tak beslutade styrelsen att renovera ett tak på hus 27. Vi fortsätter översynen av taken under 2020. Eventuellt kan det bli flera takrenoveringar när översynen är klar. Arbetet utfört av Ahlströms Tak AB.

Markarbeten påbörjades under maj 2019 i samband med balkongrenoveringen. Vi fortsätter att återställa gräsytor och planteringar. Vi kommer även påbörja nya stenläggningar under våren 2020. Arbetet utfört av Uppsala Fastighetstjänst.

Ny plantering av häck längs med Fålhagsleden och mot Årstaparken har gjorts under våren 2019. Häcken är återplantering av buskar från olika ställen i föreningen. Arbete är utfört av Upplands Boservice.

Energideklarationen för alla fastigheter är klar. Giltig till 2029-10-01. Arbetet är utfört av Riksbyggen.

Hyreshöjning 4% from 2019-07-01

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 438 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 38 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 43 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 433 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 537 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	15 952	15 642	15 561	14 888	16 119
Resultat efter finansiella poster	-28 491	500	950	1 413	2 132
Resultat exklusive avskrivningar	-26 320	2 757	3 217	3 792	4 520
Balansomslutning	92 788	102 039	105 197	106 623	106 716
Soliditet %	10	37	36	34	33
Likviditet %	92	335	234	276	235
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	537	526	526	553	558

u

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 870 233	0	0	3 515 028	31 013 837	499 851
Disposition enl. årsstämmobeslut					499 851	-499 851
Reservering underhållsfond				1 535 000	-1 535 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-5 050 028	5 050 028	
Årets resultat						-28 490 672
Vid årets slut	2 870 233	0	0	0	35 028 716	-28 490 672

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	31 513 688
Årets resultat	-28 490 672
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 535 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 050 028
Summa	6 538 044

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 538 044**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 952 062	15 642 206
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 114 686	940 117
Summa rörelseintäkter		17 066 748	16 582 323
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-41 532 681	-12 163 187
Övriga externa kostnader	Not 5	-582 088	-653 873
Personalkostnader	Not 6	-434 345	-339 464
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 170 499	-2 257 400
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-20 625	0
Summa rörelsekostnader		-44 740 238	-15 413 924
Rörelseresultat		-27 673 490	1 168 399
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	-13 820	59 041
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-803 362	-727 589
Summa finansiella poster		-817 182	-668 548
Resultat efter finansiella poster		-28 490 672	499 851
Årets resultat		-28 490 672	499 851



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	85 200 846	87 207 093
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 411 024	1 595 901
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		86 611 870	88 802 995
Summa anläggningstillgångar		86 611 870	88 802 995
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	128 957	107 399
Övriga fordringar	Not 14	55 592	66 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	519 642	534 201
Summa kortfristiga fordringar		704 191	708 024
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 471 780	12 527 576
Summa kassa och bank		5 471 780	12 527 576
Summa omsättningstillgångar		6 175 972	13 235 599
Summa tillgångar		92 787 842	102 038 594

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 870 233	2 870 233
Fond för yttre underhåll	0	3 515 028
Summa bundet eget kapital	2 870 233	6 385 261
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	35 028 716	31 013 837
Årets resultat	-28 490 672	499 851
Summa fritt eget kapital	6 538 044	31 513 688
Summa eget kapital	9 408 277	37 898 949
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	76 689 514
Summa långfristiga skulder	76 689 514	60 188 178
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 524 908
Leverantörsskulder	Not 18	989 870
Skatteskulder	Not 19	30 475
Övriga skulder	Not 20	152 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	3 991 907
Summa kortfristiga skulder	6 690 051	3 951 467
Summa eget kapital och skulder	92 787 842	102 038 594

h

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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	13 777 960	13 508 112
Hyror, lokaler	54 924	54 924
Hyror, p-platser	602 505	599 993
Hyror, övriga	119 830	119 860
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-740	-310
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 784	-15 908
Elavgifter	1 406 367	1 375 535
Summa nettoomsättning	15 952 062	15 642 206

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	763 680	763 680
Övriga lokalintäkter, <i>gemensamhetslokal</i>	18 350	21 400
Övriga ersättningar, <i>pant, överlåtelse och uthyrning pub</i>	86 239 ¹	69 829
Fakturerade kostnader	6 739	15 750
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	15
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar ²	234 000	0
Övriga rörelseintäkter, <i>påminnelseavgifter och övrigt</i>	4 125	417
Övriga rörelseintäkter, <i>andrahandsuthyrning</i>	1 552	0
Försäkringsersättningar	0	69 026
Summa övriga rörelseintäkter	1 114 686	940 117

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-30 809 868 ³	-2 087 884
Reparationer	-441 032	-377 329
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-477 128	-451 908
Försäkringspremier	-163 157	-148 736
Kabel- och digital-TV	-764 890	-764 130
Pcb/Radonsanering	-279 739	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 438	0
Serviceavtal	-140 079	-114 826
Obligatoriska besiktningar	-7 642	-458 101
Snö- och halkbekämpning	-25 324	-4 866
Drift och förbrukning, övrigt	-93 750	0
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-157 079	-63 889
Vatten	-845 936	-741 867
Fastighetsel	-1 764 110	-1 975 889
Uppvärmning	-3 103 222	-2 930 691
Sophantering och återvinning	-472 169	-430 973
Förvaltningsarvode drift, <i>fastighetsskötsel och lokalvård</i>	-1 963 119	-1 612 099
Summa driftkostnader	-41 532 681	-12 163 187

h

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-382 963 ⁴	-333 718
IT-kostnader	-20 379	-23 781
Arvode, yrkesrevisorer	-21 250	-39 625 ⁵
Övriga förvaltningskostnader	-58 831	-64 968
Kreditupplysningar	0	-12 438
Representation	-28 562	0
Kontorsmateriel	-13 435	-3 115
Telefon och porto	-1 093	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-583	-10 943
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-20 198
Tidskrifter och facklitteratur	-470	-450
Medlems- och föreningsavgifter	-1 250	0
Bankkostnader	-2 847	-3 375
Övriga externa kostnader, <i>främst konstularvode - balkongrenovering</i>	-50 424	-141 261
Summa övriga externa kostnader	-582 088	-653 873

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-13 460
Styrelsearvoden	-48 000	-42 000
Sammanträdesarvoden	-51 800	-56 900
Övriga ersättningar, <i>ersättning förlorad arbetsförtjänst</i>	-750	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-225 125	-146 400
Övriga kostnadsersättningar, <i>bilersättningar</i>	-69	-37
Övriga personalkostnader, <i>utbildning</i>	-7 093	0
Sociala kostnader	-101 508	-80 667
Summa personalkostnader	-434 345	-339 464

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
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	0	-20 625
Avskrivning Installationer	-164 252	-230 528
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 170 499	-2 257 400

¹ Uthyrning av pub, 36 250 kr

² Försäljning av traktor

³ Främst balkongrenovering

⁴ Inkluderar arvode för inkassohantering, 41 tkr

⁵ Årets kostnad är beräknad till 22 000kr, 17 265 kr (för lite kostnad taget tidigare år; justeras i detta bokslut)

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-20 625	0
Summa övriga rörelsekostnader	-20 625	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	509	390
Övriga ränteintäkter	-14 329	58 650
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-13 820	59 041

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-802 856	-727 589
Övriga räntekostnader	-506	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-803 362	-727 589



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 839 270	-17 111 871
Tillkommande utgifter	-17 946 799	-16 726 686
Markanläggningar	-934 642	-875 907
	-36 720 711	-34 714 464
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	-38 726 958	-36 720 711
Restvärde enligt plan vid årets slut	85 200 847	87 207 094
Varav		
Byggnader	54 173 247	54 900 646
Mark	4 505 000	4 505 000
Tillkommande utgifter	26 047 602	27 267 715
Markanläggningar	474 998	533 733
Taxeringsvärden		
Bostäder	278 000 000	222 000 000
Lokaler	1 721 000	535 000
Totalt taxeringsvärde	279 721 000	222 535 000
<i>varav byggnader</i>	<i>195 768 000</i>	<i>162 232 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>83 953 000</i>	<i>60 303 000</i>

h

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 414 549 ⁶	1 208 299
Installationer	4 804 675	4 804 675
Bilar och andra transportmedel	625 000 ⁶	831 250
	6 844 224	6 844 224
Utrangeringar		
Bilar och andra transportmedel	-625 000	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	-625 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 219 224	6 844 224
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 414 549	-1 208 299
Installationer	-3 229 399	-2 998 871
Bilar och andra transportmedel	-625 000	-790 000
	-5 268 948	-4 997 170
Korrigerings för avskrivning	20 625	
	-5 248 323	
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering bilar och andra transportmedel - gjord avskrivning	625 000	0
	625 000	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-164 252	-230 528
Bilar och andra transportmedel	0	-20 625
	-164 252	-251 153
Korrigerings för avskrivning	-20 625	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 808 200	-5 248 323
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 411 024	1 595 901
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 411 024	1 575 276
Bilar och andra transportmedel	0	20 625

⁶ Gräsklippare med ett IB på 206 250 kr utrangerades 2017. Utrangeringen redovisades under inventarier istället för bilar och maskiner. IB har därför justerats med 206 250 kr vid migrering 2019

h

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	128 957	103 903
Kundfordringar	0	23 694
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	-20 198
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	128 957	107 399

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	55 592	64 240
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 184
Summa övriga fordringar	55 592	66 424

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteutgifter	7 498	29 325
Förutbetalda försäkringspremier	167 073	162 997
Förutbetalda driftkostnader	17 749	17 749
Förutbetalt förvaltningsarvode	83 430	81 325
Förutbetald kabel-tv-avgift	191 422	191 212
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 470	51 593
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	519 642	534 201

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	79 739	8 123 441
Transaktionskonto	5 392 041	4 404 134
Summa kassa och bank	5 471 780	12 527 576

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	78 214 422	61 748 078
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 524 908	-1 559 900
Långfristig skuld vid årets slut	76 689 514	60 188 178

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,46%	2020-03-01	8 245 000,00	0,00	240 000,00	8 005 000,00
NORDEA	0,75%	2020-05-15	8 801 300,00	0,00	233 200,00	8 568 100,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2021-01-30	9 756 358,00	0,00	225 580,00	9 530 778,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2021-03-01	11 600 000,00	0,00	320 000,00	11 280 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2023-06-01	0,00	18 000 000,00	0,00	18 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2023-09-01	17 055 120,00	0,00	381 120,00	16 674 000,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2024-03-01	6 290 300,00	0,00	133 756,00	6 156 544,00
Summa			61 748 078,00	18 000 000,00	1 533 656,00	78 214 422,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	989 870	1 016 388
Summa leverantörsskulder	989 870	1 016 388

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	1 608	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	477 128	470 915
Debiterad preliminärskatt	-448 261	-423 134
Summa skatteskulder	30 475	47 781

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	58 416	0
Skuld sociala avgifter och skatter	94 474	51 109
Clearing	0	-2 790
Summa övriga skulder	152 890	48 319

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	8 766
Upplupna räntekostnader	68 709	72 247
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 914 884	0
Upplupna elkostnader	167 804	196 740
Upplupna värmekostnader	394 831	401 627
Upplupna kostnader för renhållning	6 942	20 473
Upplupna revisionsarvoden	22 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	0	27 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	39 436
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	34 376	5 098
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 707	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 372 654	484 792
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 991 907	1 279 079

Not 22 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	84 032 000	84 032 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

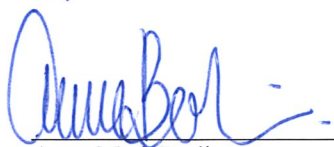
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

h

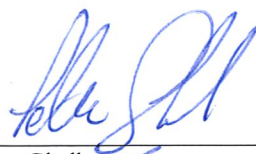
Styrelsens underskrifter

Uppsala 17/3-2020

Ort och datum



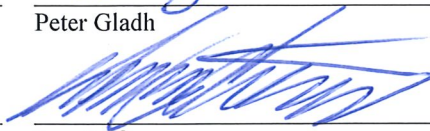
Anne-Marit Berlin



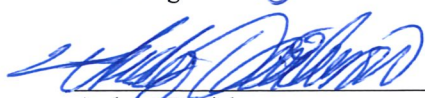
Peter Gladh



Nina Thiger



Lars Löfven



Andreas Danielsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/3 2020

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 2019.

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 2019 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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.

h

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 2019 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 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.

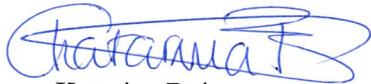
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 25/3 2020

Folkesson Råd & Revision AB



Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor

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 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

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, 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

