
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

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
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

Årets resultat är -2 070 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 2 176 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -105 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Årsta 17:1 och Årsta 17:3 i Uppsala kommun.

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

Sedan 2005 ingår också Körvelgatan 10 i föreningens bestånd. Föreningen köpte byggnaden av Svenska kyrkan som byggde huset 1971 på arrenderad mark från föreningen. Idag är byggnaden omgjord till fem bostäder.

Föreningens parkeringsplatser är belägna på angränsande kvarter Juglonet 25:1 som är samägd med Brf Kummin samt kvarteret Mjölönet 26:1 på Körvelgatan samägd med Brf Kvannen.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam via Proinova AB

Hemförsäkring och bostadsrättstillägget bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

P-platser
355

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

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 100 m²

h

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

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Salabacke Scoutkår	79
Grafikteamet	21

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,33 % 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
Öpigo	Laddstationer

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 811 tkr och planerat underhåll för 5 419 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2020 och visar på ett underhållsbehov på 2 567 tkr per år för de närmsta 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 808 tkr.

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
Renovering av tak, HUS nr 27	2019
Radonförebyggande åtgärder	2019
Tilläggsisolering vindar	2019
Markarbeten, stenläggning	2019
Renovering av balkonger	2019-2020

Årets utförda underhåll och investeringar

Beskrivning	År
Renovering av Tak 7, 30, 34	2020
Tilläggsisolering vindar 2020	2020
Radonförebyggande åtgärder	2020
Markarbeten och Stenläggningar	2020
Beskärning av samtliga stora träd	2020
Elladdningsstationer 6 st	2020
Pergola innergård 2 - 14	2020
Plantering och uteplats innergård 23	2020
Renovering av lekparken	2020
Armaturer - entréer	2020

Planerat underhåll

	År
Tak 6, 8, 20, 21, 28 & 39	2021
OVK samt rengöring och injustering av ventilation	2021
Asfaltering på parkeringarna	2021
Skadedjur åtgärder	2021
Pergola innergård 28 - 30	2021
Nyplanteringar	2021
Garanti översikt på målning av fasader och servicehusen.	2022

h

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Berlin (omval)	Ordförande	2022
Peter Glad (omval)	Vice ordförande	2022
Lars Löfven (omval)	Ledamot	2022
Maria Nyman (fyllnadsval)	Ledamot	2021
Nina Tiger (kvarstår till 2021)	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Wallenborg	Suppleant	2021
Jeanette Framming	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Folkesson Råd och Revision	Auktoriserad revisor

Valberedning

Håkan Wedin - *sammankallande*
Urban Andersson
Åsa Löfven

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Verksamhetsberättelse från styrelsen

Vi avslutade balkongprojektet med att de har byt ut de levererade skadade balkongdelarna. De har också byt ut de skadade fönsterrutor som fick blästringsskador i samband med balkongrenoveringen 2019- 2020. Utfört av Simtuna bygg och betong teknik AB.

Markarbete har utförts i samband med balkongprojektet avslutades.
Gräsytor har återställts.
Markarbeten med stenläggning och nyplanteringar av träd och buskar har gjorts
Arbetet utfört av Uppsalafastighetstjänst.

Vi har fortsatt arbeta med radonåtgärder.
Åtgärder har utförts i lägenheter med högre halter än gränsvärdet på 200 bg.
Arbetet utfört av Bjerking

Vi har fortsatt med översyn av samtliga hustak. Renoverade tak under året
Hus Nummer 7, 30 och 34.
Arbetet utfört av Ahlströms tak AB

Vi har under Coronapandemin byggt en stor pergola med köksträdgårdskänsla på innergård 2 - 14 och byggt en mindre uteplats med trall med inrammad plantering på innergård 23 - 31.
Arbetet utfört av Uppsalafastighetstjänst.

Vi har renoverat och målat om i all lekutrustning i samtliga lekparker.
Arbetet utfört av HZ bygg och
Ahlström Tak AB

Vi har utfört brandskydd i föreningens gemensamma utrymmen.

Vi har utfört en tvångsförsäljning av lägenhet. Föreningen har fått in pengar för förlorade avgiftsintäkter
Arbetet utfört av Kronofogden och Riksbyggen.

Vi har bytt ut en hel del av utebelysningen
Entrékupor vid trapphusen och kallförråden till nya LED-lampor.
Arbetet utfört av Upplandsboservice.

Föreningen har ansökt och fått ersättning med halva beloppet från Naturvårdsverket för installationen av 6 laddstationer
på Kummingatan. Arbetet utfört av Opigo

Föreningen hade en extrastämma 6 juni om uteplatser.
Stämman tog ett gemensamt beslut om att det är en uteplats per lägenhet som gäller.
Ansökan görs hos styrelsen eventuellt Byggnadsnämnden om bygglov.

Vi har införskaffat smartbox för större skadedjur.
Arbetet utfört av Anticimex.

Vi har införskaffat avfallspåsar till komposterbart.

Avgiftshöjning den 1/ 1 - 2020.

Vi har sagt upp avtalet med Upplandsboservice och skrivit nytt avtal med Uppsalafastighetstjänst.
De börjar på Brf Körveln den 1/ 4 - 2021.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 433 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 34 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 36 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 431 personer.

Föreningens årsavgift höjdes 2020-01-01 med 4%.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 569 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

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

h

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	16 750	15 952	15 642	15 561	14 888
Resultat efter finansiella poster	-2 070	-28 491	500	950	1 413
Resultat exklusive avskrivningar	105	-26 320	2 757	3 217	3 792
Balansomslutning	87 218	92 788	102 039	105 197	106 623
Soliditet %	8	10	37	36	34
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	11	92	335	234	276
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	69	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	569	537	526	526	553

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2016-2019 inte är jämförbara med 2020.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 870 233	0	35 028 716	-28 490 672
Disposition enl. årsstämmobeslut			-28 490 672	28 490 672
Reservering underhållsfond		1 808 000	-1 808 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 808 000	1 808 000	
Årets resultat				-2 070 360
Vid årets slut	2 870 233	0	6 538 044	-2 070 360

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 538 044
Årets resultat	-2 070 360
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 808 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 808 000
Summa	4 467 684

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 467 684**

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

h

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 750 377	15 952 062
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 160 713	1 114 686
Summa rörelseintäkter		17 911 090	17 066 748
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 943 859	-41 532 681
Övriga externa kostnader	Not 5	-639 357	-582 088
Personalkostnader	Not 6	-399 645	-434 345
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 175 744	-2 170 499
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-20 625
Summa rörelsekostnader		-19 158 605	-44 740 238
Rörelseresultat		-1 247 515	-27 673 490
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 838	-13 820
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-831 683	-803 362
Summa finansiella poster		-822 845	-817 182
Resultat efter finansiella poster		-2 070 360	-28 490 672
Årets resultat		-2 070 360	-28 490 672

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	83 194 599	85 200 846
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 385 811	1 411 024
Summa materiella anläggningstillgångar		84 580 410	86 611 870
Summa anläggningstillgångar		84 580 410	86 611 870
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	6 974	128 957
Övriga fordringar	Not 14	53 984	55 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	507 411	519 642
Summa kortfristiga fordringar		568 369	704 191
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 069 065	5 471 780
Summa kassa och bank		2 069 065	5 471 780
Summa omsättningstillgångar		2 637 434	6 175 972
Summa tillgångar		87 217 844	92 787 842

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 870 233	2 870 233	
Summa bundet eget kapital	2 870 233	2 870 233	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 538 044	35 028 716	
Årets resultat	-2 070 360	-28 490 672	
Summa fritt eget kapital	4 467 684	6 538 044	
Summa eget kapital	7 337 917	9 408 277	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	55 444 988	76 689 514
Summa långfristiga skulder	55 444 988	76 689 514	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 244 526	1 524 908
Leverantörsskulder	Not 18	853 853	989 870
Skatteskulder	Not 19	41 208	30 475
Övriga skulder	Not 20	-8 367	152 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 303 719	3 991 907
Summa kortfristiga skulder	24 434 939	6 690 051	
Summa eget kapital och skulder	87 217 844	92 787 842	

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.

h

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	14 610 268	13 777 960
Hyror, lokaler	54 924	54 924
Hyror, p-platser	600 490	602 505
Hyror, övriga	119 760	119 830
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 890	-740
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 765	-8 784
Elavgifter	1 375 590	1 406 367
Summa nettoomsättning	16 750 377	15 952 062

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	763 680	763 680
Övriga lokalintäkter, <i>gemensamhetslokal</i>	11 300	18 350
Övriga ersättningar, <i>pant, överlåtelse och uthyrning pub</i>	98 222	86 239
Fakturerade kostnader, <i>inkassokostnader</i>	21 900	6 739
Fakturerade kostnader, <i>Uppsala Kommun</i>	31 000	0
Övriga sidointäkter, <i>Parkia</i>	26 428 ¹	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	1
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	234 000
Övriga rörelseintäkter, <i>påminnelseavgifter och övrigt</i>	7 320	4 125
Övriga rörelseintäkter, <i>andrahandsuthyrning</i>	90 860	1 552
Försäkringsersättningar	110 000	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 160 713	1 114 686

h

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

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-5 418 579	-30 809 868
Reparationer	-811 053	-441 032
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-494 496	-477 128
Försäkringspremier	-167 073	-163 157
Kabel- och digital-TV	-765 699	-764 890
Pcb/Radonsanering	-52 410	-279 739
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-24 438
<i>Serviceavtal, Certego, Home Solutions, Anticimex (nytt från 2020)</i>	-206 238	-140 079
Obligatoriska besiktningar, <i>lekplatsbesiktning</i>	-18 563	-7 642
Snö- och halkbekämpning	-15 260	-25 324
Drift och förbrukning, övrigt	0	-93 750
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-103 090 ²	-157 079
Vatten	-1 033 005	-845 936
Fastighetsel ³	-1 499 600	-1 764 110
Uppvärmning	-2 922 033	-3 103 222
Sophantering och återvinning	-527 388	-472 169
Förvaltningsarvode drift, <i>fastighetsskötsel och lokalvård</i>	-1 909 370	-1 963 119
Summa driftskostnader	-15 943 859	-41 532 681

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-350 415	-382 963 ⁴
IT-kostnader	-11 389	-20 379 ⁵
Arvode, yrkesrevisor	-22 625	-21 250
Övriga förvaltningskostnader	-170 440 ⁶	-58 831
Kreditupplysningar	-735	0
Representation	-31 797	-28 562
Kontorsmateriel	-6 734	-13 435
Telefon och porto	-17 236 ³	-1 093
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 833	-583
Tidskrifter och facklitteratur	-470	-470
Medlems- och föreningsavgifter	0	-1 250
Konsultarvoden	-22 578 ⁷	0
Bankkostnader	-3 105	-2 847
Övriga externa kostnader, <i>främst konsultarvode - balkongrenovering</i>	0	-50 424
Summa övriga externa kostnader	-639 357	-582 088

² Förbrukningsinventarier; stol och papperskorgar 39 tkr, övrigt förbrukningsmaterial.

³ Viss del av differensen beror på nya momsregler för IMD – Individuell Mätdata

⁴ Inkluderar inkassohantering på 41 tkr

⁵ Ändrad kontering, viss del har flyttats från IT-kostnader till telefonkostnader. Differens beror på större andel telefonersättning till styrelsen 2020

⁶ Differensen beror främst på poströstning och förvaltartjänster som inte fanns föregående år.

⁷ Konsultarvode ordförandeskap

h

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-42 000	-48 000
Sammanträdesarvoden	-57 400	-51 800
Övriga ersättningar, <i>ersättning förlorad arbetsförtjänst</i>	-2 000	-750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-200 775	-225 125
Övriga kostnadsersättningar, <i>bilersättningar</i>	-525	-69
Pensionskostnader	-230	0
Övriga personalkostnader, <i>utbildning</i>	0	-7 093
Sociala kostnader	-96 715	-101 508
Summa personalkostnader	-399 645	-434 345

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-727 399	-727 399
Avskrivning Markanläggningar	-58 735	-58 735
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 220 113	-1 220 113
Avskrivning Installationer	-169 497	-164 252
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 175 744	-2 170 499

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-20 625
Summa övriga rörelsekostnader	0	-20 625

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16 304	509
Övriga ränteintäkter	-7 466	-14 329
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 838	-13 820

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-831 683	-802 856
Övriga räntekostnader	0	-506
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-831 683	-803 362

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-18 566 699	-17 839 270
Tillkommande utgifter	-19 166 912	-17 946 799
Markanläggningar	-993 377	-934 642
	-38 726 958	-36 720 711

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

-40 733 206	-38 726 958
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

83 194 598	85 200 847
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	53 445 847	54 173 247
Mark	4 505 000	4 505 000
Tillkommande utgifter	24 827 488	26 047 602
Markanläggningar	416 263	474 998

Taxeringsvärden

Bostäder	278 000 000	278 000 000
Lokaler	1 721 000	1 721 000

Totalt taxeringsvärde

279 721 000	279 721 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

<i>195 768 000</i>	<i>195 768 000</i>
--------------------	--------------------

varav mark

<i>83 953 000</i>	<i>83 953 000</i>
-------------------	-------------------

h

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 414 549	1 414 549
Installationer	4 804 675	4 804 675
Bilar och andra transportmedel	0	625 000
	6 219 224	6 844 224
Årets anskaffningar		
Installationer	144 284	
	144 284	0
Utrangeringar		
Bilar och andra transportmedel	0	-625 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-625 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 363 508	6 219 224
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 414 549	-1 414 549
Installationer	-3 393 650	-3 229 399
Bilar och andra transportmedel	0	-625 000
	-4 808 200	-5 268 948
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering bilar och andra transportmedel - gjord avskrivning	0	625 000
	0	625 000
Årets avskrivningar		
Installationer	-169 497	-164 252
	-169 497	-164 252
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 977 697	-4 808 200
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 385 811	1 411 024
Varav		
Installationer	1 385 811	1 411 024

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 111	128 957
Kundfordringar	863	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 974	128 957

h

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	53 984	55 592
Summa övriga fordringar	53 984	55 592

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	7 498
Förutbetalda försäkringspremier	0	167 073
Förutbetalda driftkostnader	120 535	17 749
Förutbetalt förvaltningsarvode	85 343	83 430
Förutbetald kabel-tv-avgift	191 533	191 422
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 000	52 470
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	507 411	519 642

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	78 571	79 739
Transaktionskonto	1 990 494	5 392 041
Summa kassa och bank	2 069 065	5 471 780

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	76 689 514	78 214 422
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-979 328	-1 524 908
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 265 198	
Långfristig skuld vid årets slut	55 444 988	76 689 514

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,75%	2020-05-15	8 568 100,00	-8 451 500,00	116 600,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2021-01-30	9 530 778,00	0,00	225 580,00	9 305 198,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2021-03-01	11 280 000,00	0,00	320 000,00	10 960 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2023-06-01	18 000 000,00	0,00	0,00	18 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2023-09-01	16 674 000,00	0,00	381 120,00	16 292 880,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2024-03-01	6 156 544,00	0,00	125 008,00	6 031 536,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2025-03-01	8 005 000,00	0,00	240 000,00	7 765 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2027-04-30	0,00	8 451 500,00	116 600,00	8 334 900,00
Summa			78 214 422,00	0,00	1 524 908,00	76 689 514,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 2 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 979 328 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld

h

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	746 274	989 870
Ej reskontraförda leverantörsskulder	107 578	0
Summa leverantörsskulder	853 853	989 870

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	0	1 608
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	44 196	477 128
Debiterad preliminärskatt	-2 988	-448 261
Summa skatteskulder	41 208	30 475

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	-91 433	58 416
Skuld sociala avgifter och skatter	80 056	94 474
Clearing, oreglerad intäkt från boende på bokslutsdagen	3 010	0
Summa övriga skulder	-8 367	152 890

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	67 390	68 709
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	130 701	1 914 884
Upplupna elkostnader	159 024	167 804
Upplupna värmekostnader	373 843	394 831
Upplupna kostnader för renhållning	0	6 942
Upplupna revisionsarvoden	22 500	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 429	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	98 594	34 376
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 080	9 707
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 410 158	1 372 654
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 303 719	3 991 907

Not 22 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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 15/3-21

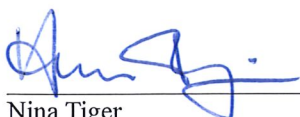
Ort och datum



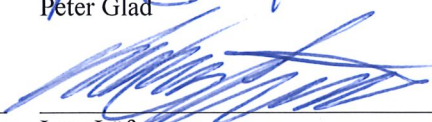
Anne Berlin



Peter Glad



Nina Tiger



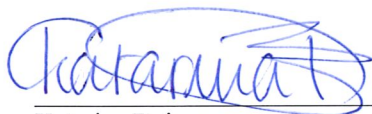
Lars Löfven



Maria Nyman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/4 2021

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 2020.

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 2020 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. Risken 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 2020 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.

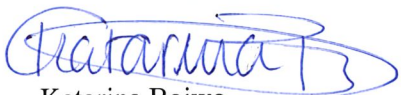
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

9/4 2021

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad 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

