Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Körveln
Org nr: 717600-7784



Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor:
Att bo i BRF
Ordlista



Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Körveln får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 975 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 586 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna Årsta 17:1 och Årsta 17:3 i Uppsala kommun.
Föreningens område1 byggdes 1971 av Ohlsson & Skarne AB (Körvelgatan 2,4,6,8,12,14,16 samt Kummingatan 1,3,5,7 och 13). Karl Johansson Byggnads AB byggde område 2 och område 3 (Körvelgatan 18,20,24,26,28,30,34,36 samt Kummingatan 11,15,19,21,24,27,29,31,33,37,39,41,43 och 45).

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

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	70
3 rum och kök	201
4 rum och kök	60

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	355

Total tomtarea	79 074 m²
Total bostadsarea	25 670 m²
Total lokalarea	1 417 m²

Årets taxeringsvärde	404 065 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	404 065 000 kr

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

Föreningens väsentliga lokalavtal

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

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Uppsala fastighetstjänst	Jour och fastighetsskötsel
Tele2	TV, bredband och Telefoni
Home Solutions	IMD
Parkia	Parkeringsövervakning
Skellefteå Kraft	El-leverantör
Certego	Nyckelhantering
Ragn Sells	Återvinning
Vattenfall	Fjärrvärme
PD Miljöservice AB	Lokalvård
Opigo	Laddstationer
Presto Brandskydd	Brandskydd
Bjerking	Radonåtgärder
Anticimex	Skadedjursbekämpning

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

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 2 488 tkr och planerat underhåll för 1 372 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2023. För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 90 383 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 013 tkr. Reserveringen (avsättningen) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 013 tkr (117 kr/år/ m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Yttertak	2016
Målning och renovering föreningens samtliga träpartier	2017
Undercentraler - byta tryckkärl, filterkostnad	2017
Renovera ytskikt i servicehus	2018
Renovering av tak, hus nr 27	2019
Tilläggsisolering vindar	2019-2020
Renovering av tak hus nr 7,30 & 34	2020
Beskärning av samtliga stora träd	2020
Byte styr i UC	2021
Tak hus nr 6, 8, 20, 21, 28 & 39	2021
Radonförebyggande åtgärder	2021
Filterbyten	2022
Arbeten på tak hus nr 9, 25, 35, 37, & 41	2022
Markåtgärder och upprustning av lekplatser och planteringar	2022
Nya armaturer och belysning p-platser	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Arbete UC servicehus	31 250
Takomläggning hus 13 & 33 samt tätskiksarbete hus 23 & 144	889 000
Markarbeten innegårdar	451 291

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Berlin	Ordförande	2024
Peter Glad	Vice ordförande	2024
Lars Löfven	Ledamot	2024
Nina Tiger	Ledamot	2025
Jeanette Framming	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Borg	Suppleant	2024
Linda Mikaelsson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Katarina Boive, Folkesson Råd & Revision AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Ekholm Setterlöf (sammankallande)	2024
Mikael Larsson	2024
Roine Setterlöf	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

Styrelsens ord

Verksamhetsberättelse
Besluts som har tagits av sittande styrelse under verksamhetsåret 2023.

- Avgiftshöjning med 15 %
- Avgiftshöjning på övernattningsrummen och gemsamhetslokalen.
- Radon åtgärder - utförare Bjerking.
- Lagning med asfalt på parkeringarna - utförare Uppsala Fastighetstjänst
- Statuskontroller avslutade - utförare Riksbyggen och Uppsalafastighetstjänst.
- På begäran av medlemmar har ytterligare förrådsdörrar säkerhetsställts med bleck.
- Brandvarnare har utdelats till de lägenheter som saknat brandvarnare.
- Föreningen har haft stora utgifter på försäkringsärenden där flera fuktskador uppmärksammats på statuskontrollerna som utförts. Föreningen inväntar ersättning från försäkringsbolaget för att täcka en del av kostnaden samt ersättning från Uppsala kommun för kommunlägenheterna.
- Ny torktumlare i tvättstugan Kummingatan 25 - utförare Uppsala kyl och vatten.
- Byte till LED-lampor i tvättstugor och personalutrymmen - utförare Uppsalafastighetstjänst.
- Cykelrensning
- Styrelsen anordnade Loppis.
- Gungställning till innergård Körvelgatan 2–14 utförare - Uppsalafastighetstjänst.
- Nytt papptak på hustaken Kummingatan 13, 23 och 39 - utförare Ahlströmstak
- Solcellsanläggning på taken Kummingatan 13, 23 och 33 förhoppningsvis kan föreningen bli självförsörjande med elen i tvättstugor och få ner kostnaderna på föreningens gemensamma - utförare E- mobility
- Styrelsen har ansökt om elstödet. Föreningen har mottagit elstödet.
- Rättelsebrev till medlemmar via jurister på Fastighetsägarna.
- Lagning av några husgrunder - Kummingatan 11 och Körvelgatan 20 - utförare Andres måleri.
- Plantering av träd och buskar längs Kummingatan och inne i föreningen - utförare Uppsala fastighetstjänst.
- På begäran av medlemmar har förändringar kring deras innergård utförts på Körvelgatan 16,18 och 20 - utförare Uppsalafastighetstjänst.
- Garantiarbete med stenläggning vid innergård på Körvelgatan 32–34 och byte av kantsten - utförare Uppsala fastighetstjänst.
- Boulebanan innergård Kummingatan 33 är förnyad - utförare Uppsalafastighetstjänst.
- Delar av styrelsen har varit på mässor och gått en juridiskutbildning för att öka kunskaper inom styrelsearbetet.
- Beslut om att förnya planteringarna bakom Kummingatan 13 sker under 2024.
- Lekplatsbesiktning och rättelser i lekparkerna efter besiktningen sker under 2024.
- Beslut om att se över föreningens stadgar och bostadrättsregler sker under 2024.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 425 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 40 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 433 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-02-01 med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 660 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

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

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

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

Flerårsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	19 905	16 892	16 702	16 750	15 952
Resultat efter finansiella poster	611	−3 610	−786	−2 070	−28 491
Soliditet %	4	3	7	8	10
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	94	94	94	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	772	655	648	652	621
Energikostnad kr/kvm	220	262	233	201	211
Sparande kr/kvm	146	60	149	204	167
Skuldsättning kr/kvm	2 933	2 936	2 885	2 831	2 888
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 094	3 099	3 044	2 988	3 047
Räntekänslighet %	4,0	4,7	4,7	4,6	4,9

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. Vad som ingår i årsavgifter se not 2 och 3.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 870 233	0	3 681 738	−3 610 272
Disposition enl. årsstämmobeslut			−3 610 272	3 610 272
Reservering underhållsfond enligt stämmobeslut		−1 808 000	1 808 000	
Ianspråktagande av underhållsfond enligt stämmobeslut		1 808 000	−1 808 000	
Årets resultat				610 966
Vid årets slut	**2 870 233**	**0**	**71 466**	**610 966**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	71 466
Årets resultat	610 966
Summa	**682 432**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	−3 013 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	1 371 541
Att balansera i ny räkning i kr	**-959 027**

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

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	19 904 617	16 892 194
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 933 934	1 072 098
Summa rörelseintäkter		**21 838 551**	**17 964 292**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−16 367 053	−17 494 419
Övriga externa kostnader	Not 5	−868 623	−776 512
Personalkostnader	Not 6	−682 208	−639 847
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 974 962	−1 955 692
Summa rörelsekostnader		**−19 892 845**	**−20 866 470**
Rörelseresultat		**1 945 706**	**−2 902 177**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 289	6 392
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 339 029	−714 487
Summa finansiella poster		**−1 334 740**	**−708 095**
Resultat efter finansiella poster		**610 966**	**−3 610 272**
Årets resultat		**610 966**	**−3 610 272**

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	80 730 586	81 269 142
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 112 528	1 312 465
Summa materiella anläggningstillgångar		**81 843 114**	**82 581 607**
Summa anläggningstillgångar		**81 843 114**	**82 581 607**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	22 620	19 615
Övriga fordringar	Not 13	550 974	98 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	896 486	836 695
Summa kortfristiga fordringar		**1 470 080**	**954 530**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 146 982	3 089 676
Summa kassa och bank		**4 146 982**	**3 089 676**
Summa omsättningstillgångar		**5 617 062**	**4 044 206**
Summa tillgångar		**87 460 177**	**86 625 813**

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
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		71 466	3 681 738
Årets resultat		610 966	−3 610 272
Summa fritt eget kapital		**682 432**	**71 466**
Summa eget kapital		**3 552 665**	**2 941 699**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	72 298 378	41 785 270
Summa långfristiga skulder		**72 298 378**	**41 785 270**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 136 412	37 754 428
Leverantörsskulder	Not 17	550 770	1 072 635
Skatteskulder	Not 18	76 402	72 048
Övriga skulder	Not 19	158 447	112 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 687 103	2 886 923
Summa kortfristiga skulder		**11 609 134**	**41 898 844**
Summa eget kapital och skulder		**87 460 177**	**86 625 813**

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	610 966	−3 610 272
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 974 962	1 955 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 585 928**	**−1 654 580**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	−515 550	−67 516
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	328 305	−26 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 398 683**	**−1 748 432**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	−1 236 469	0
Investeringar i inventarier	0	−88 167
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	**−1 236 469**	**−88 167**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	−104 908	1 395 092
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−104 908**	**1 395 092**
Årets kassaflöde	**1 057 306**	**−441 507**
Likvidamedel vid årets början	**3 089 676**	**3 531 183**
Likvidamedel vid årets slut	**4 146 982**	**3 089 676**

Upplysning om betalda räntor
För erhållen och betald ränta se notförteckning

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Bredband, Kabel-TV	Linjär	25
Laddstolpar- installerade 2021	Linjär	12
LED belysning, 50% invest	Linjär	15
Lekplats	Linjär	25
Markanläggning	Linjär	25
Fastighetsförbättring	Linjär	Klar
Nya lägenheter	Linjär	100
Standardförbättringar Puben	Linjär	33
Standardförbättringar Servicehus	Linjär	Klar
Standardförbättringar Säkerhetsdörrar	Linjär	33
Ventilation	Linjär	20
Fönster	Linjär	40
Relining	Linjär	39
Utemiljö - Ny park	Linjär	20
Laddstolpar -installerade 2022	Linjär	12
Mangel	Linjär	15
Tvättmaskin	Linjär	10
Ljudsystem	Linjär	Klar
Mangel 25:an	Linjär	Klar
Tvättmaskin, tumlare & skåp 9:an	Linjär	Klar
Solceller	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	16 951 406	14 756 332
Hyror, lokaler	54 924	54 924
Hyror, p-platser	688 705	685 811
Hyror, övriga	119 760	119 790
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−2 610	−2 110
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−15 237	−16 307
Rabatter	0	−900
Elavgifter**	2 107 669	1 294 654
Summa nettoomsättning	**19 904 617**	**16 892 194**

**I Årsavgifter, bostäder ingår vatten, värme, sophämtning, förråd och tillgång till gemensam tvättstuga.*
***Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten (se även märkning i Not 3)*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter**	763 680	763 680
Övriga lokalintäkter	19 700	25 700
Övriga avgifter	140 280	140 280
Övriga ersättningar	174 795	78 013
Övriga sidointäkter	143	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−7	−2
Erhållna statliga bidrag[1]	495 322	0
Övriga rörelseintäkter	37 489	64 427
Försäkringsersättningar	302 532	0
Summa övriga rörelseintäkter	**1 933 934**	**1 072 098**

[1] Erhållna statliga bidrag avser utbetalt elstöd.

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	−1 371 541	−3 274 269
Reparationer	−2 487 872	−1 293 841
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−574 916	−544 456
Försäkringspremier	−371 260	−330 887
Kabel- och digital-TV	−771 965	−767 215
Pcb/Radonsanering	−54 626	−145 909
Systematiskt brandskyddsarbete	−2 438	−12 412
Serviceavtal[2]	−302 134	−281 548
Obligatoriska besiktningar[3]	−50 915	−13 678
Snö- och halkbekämpning	−610 531	−327 366
Statuskontroll	−6 119	−336 081
Förbrukningsinventarier	−167 648	−169 180
Fordons- och maskinkostnader	−216	0
Vatten	−1 081 173	−1 093 885
Fastighetsel	−1 414 974	−2 786 857
Uppvärmning	−3 456 780	−3 204 351
Sophantering och återvinning	−624 644	−701 470
Förvaltningsarvode drift	−3 017 301	−2 211 013
Summa driftskostnader	**−16 367 053**	**−17 494 419**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	−473 309	−447 310
Lokalkostnader	−4 146	0
Resekostnader	−1 436	−1 452
IT-kostnader	−10 776	−14 883
Arvode, yrkesrevisorer	−25 719	−24 000
Övriga förvaltningskostnader	−74 779	−121 608
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−60 900	−39 606
Representation	−93 187	−69 089
Kontorsmateriel	−23 562	−18 549
Telefon och porto	−13 104	−11 047
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−29
Medlems- och föreningsavgifter	−15 013	−15 013
Konsultarvoden	−9 625	0
Bankkostnader	−8 257	−3 300
Advokat och rättegångskostnader	−9 993	0
Övriga externa kostnader	−44 818	−10 627
Summa övriga externa kostnader	**−868 623**	**−776 512**

[2] Serviceavtal avser fjärrtjänsteavtal, nyckelhantering, Anticimex och IMD.
[3] Obligatoriska besiktningar avser lekplatsbesiktning.

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	−166 600	−7 560
Styrelsearvoden	−60 800	−42 000
Sammanträdesarvoden	−50 800	−60 300
Övriga ersättningar	0	−45 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−230 000	−309 875
Övriga kostnadsersättningar	−8 045	−23 732
Övriga personalkostnader	−3 898	−2 063
Sociala kostnader	−162 065	−149 317
Summa personalkostnader	**−682 208**	**−639 847**

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	−727 399	−727 399
Avskrivning Markanläggningar	−158 841	−146 476
Avskrivningar Standardförbättringar	−888 785	−888 785
Avskrivning Maskiner och inventarier	−7 730	−825
Avskrivning Installationer	−192 206	−192 206
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 974 962**	**−1 955 692**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 532	5 517
Ränteintäkter från likviditetsplacering	281	71
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	620	700
Övriga ränteintäkter	1 856	104
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**4 289**	**6 392**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån[4]	−1 339 029	−714 487
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 339 029**	**−714 487**

[4] Ökade räntekostnader 2023 avser lån som omsatts till en högre ränta samt nytt upptaget lån.

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	72 739 916	72 739 916
Mark	4 505 000	4 505 000
Standardförbättringar	45 214 514	45 214 514
Markanläggning	3 223 197	3 223 197
	125 682 627	**125 682 627**
Årets anskaffningar		
Markanläggning[5]	1 236 469	0
	1 236 469	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**126 919 096**	**125 682 627**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−20 748 867	−20 021 468
Standardförbättringar	−22 407 295	−21 518 510
Markanläggningar	−1 257 323	−1 110 847
	−44 413 485	**−42 650 825**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−727 399	−727 399
Årets avskrivning standardförbättringar	−888 785	−888 785
Årets avskrivning markanläggningar	−158 841	−146 476
	−1 775 025	**−1 762 660**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−46 188 510**	**−44 413 485**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**80 730 586**	**81 269 142**
Varav		
Byggnader	51 263 650	51 991 049
Mark	4 505 000	4 505 000
Standardförbättringar	21 918 434	22 807 219
Markanläggningar	3 043 502	1 965 874
Taxeringsvärden		
Bostäder	400 000 000	400 000 000
Lokaler	4 065 000	4 065 000
Totalt taxeringsvärde	**404 065 000**	**404 065 000**
varav byggnader	*259 919 000*	*259 919 000*
varav mark	*144 146 000*	*144 146 000*

[5] Årets anskaffning avser solceller

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	481 092	1 414 549
Installationer	5 155 474	4 948 959
	5 636 566	**6 363 508**
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	88 167
Installationer	0	206 515
	0	**294 682**
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	−1 021 624
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**−1 021 624**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**5 636 566**	**5 636 566**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−393 750	−1 414 549
Installationer	−3 930 351	−3 738 144
	−4 324 101	**−5 152 693**
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	1 021 624
	0	**1 021 624**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−7 730	0
Installationer	−192 203	−193 032
	−199 933	**−193 032**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**1 112 528**	**1 312 465**
Varav		
Inventarier och verktyg	79 612	87 342
Installationer	1 032 917	1 225 123

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	12 020	12 615
Kundfordringar	10 600	7 000
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**22 620**	**19 615**

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	96 536	98 220
Momsfordringar	454 438	0
Summa övriga fordringar	**550 974**	**98 220**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	440 503	371 260
Förutbetalda driftkostnader	145 162	159 780
Förutbetalt förvaltningsarvode	115 885	111 827
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	193 314	192 690
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 623	1 138
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**896 486**	**836 695**

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	75 355	76 274
Transaktionskonto	4 071 627	3 013 402
Summa kassa och bank	**4 146 982**	**3 089 676**

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	79 434 790	79 539 698
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−1 479 900	−1 223 788
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	−5 656 512	−36 530 640
Långfristig skuld vid årets slut	**72 298 378**	**41 785 270**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,55%	2024-03-01	5 781 520,00	0,00	125 008,00	5 656 512,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2025-03-01	7 285 000,00	0,00	240 000,00	7 045 000,00
STADSHYPOTEK	0,55%	2026-01-30	19 174 038,00	0,00	545 580,00	18 628 458,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2026-09-01	2 900 000,00	0,00	80 000,00	2 820 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2027-04-30	7 868 500,00	0,00	233 200,00	7 635 300,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2028-06-01	18 000 000,00	0,00	0,00	18 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,43%	2028-06-30	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	4,33%	2028-09-01	15 530 640,00	0,00	381 120,00	15 149 520,00
STADSHYPOTEK	4,30%	2028-12-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
Summa			**79 539 698,00**	**1 500 000,00**	**1 604 908,00**	**79 434 790,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 479 900 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 5 656 512 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 71 410 250 kr

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	550 770	1 072 635
Summa leverantörsskulder	**550 770**	**1 072 635**

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	28 780	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	571 376	547 996
Debiterad preliminärskatt	−523 754	−475 948
Summa skatteskulder	**76 402**	**72 048**

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	0	−16 663
Skuld sociala avgifter och skatter	102 427	129 473
Skulder för löneavdrag	56 020	0
Summa övriga skulder	**158 447**	**112 810**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 812	15 710
Upplupna räntekostnader	104 104	56 069
Upplupna driftskostnader	403 589	158 459
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	156 452	111 345
Upplupna elkostnader	298 461	411 750
Upplupna värmekostnader	842 981	475 114
Upplupna kostnader för renhållning	4 113	127
Upplupna revisionsarvoden	24 500	23 250
Upplupna styrelsearvoden	43 960	50 399
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 328	69 047
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 732 803	1 515 654
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**3 687 103**	**2 886 923**

Not 21 Ställda säkerheter	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Fastighetsinteckningar	84 032 000	84 032 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

Styrelsens underskrifter

_____
Uppsala, datum enligt digital signatur

_____	_____
Anne Berlin	Peter Glad
_____	_____
Lars Löfven	Nina Tiger
_____	
Jeanette Framming	

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

_____
Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor
Folkesson Råd & Revision AB

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

Verification

Transaction 09222115557515795904

Document

Årsredovisning 2023 Brf Körveln
Main document
29 pages
Initiated on 2024-04-22 13:06:43 CEST (+0200) by Elin SaloTedborn (ES)
Finalised on 2024-04-23 11:40:15 CEST (+0200)

Initiator

Elin SaloTedborn (ES)
Riksbyggen

Signatories

Anne Berlin (AB)

The name returned by Swedish BankID was "Anne-Marit Ahlgren Berlin"
Signed 2024-04-22 13:11:21 CEST (+0200)

Peter Glad (PG)

The name returned by Swedish BankID was "PETER MIKAEL GLAD"
Signed 2024-04-22 13:26:26 CEST (+0200)

Lars Löfven (LL)

The name returned by Swedish BankID was "LARS LÖFVEN"
Signed 2024-04-22 13:37:36 CEST (+0200)

Nina Tiger (NT)

The name returned by Swedish BankID was "NINA TIGER"
Signed 2024-04-22 14:15:01 CEST (+0200)

Verification

Transaction 09222115557515795904

Jeanette Framming (JF)	Katarina Boiwe (KB) Folkesson Råd & Revision AB
The name returned by Swedish BankID was "JEANETTE HAGBERG FRAMMING" *Signed 2024-04-23 08:29:59 CEST (+0200)*	*The name returned by Swedish BankID was "JOHANNA KATARINA BOIVE"* *Signed 2024-04-23 11:40:15 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Körveln för år 2023.
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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 upphöra med 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:

Signed document (ykMhGM)

• 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.

Signed document (ykMhGM)

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Signed document (ykMhGM)

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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Folkesson Råd & Revision AB

Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor

Signed document (ykMhGM)

Verification appendix

Digital signing service provided by https://www.resly.se. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 662757724e01c4055a3293d6 **Finalized at:** 2024-04-23 11:39:59 CEST

Title: RB 2023 Brf Körveln.pdf

Digest: ykMhGM2OhMWLnRkxjUPacBISAU0YVkGYma5sFVkEg5o=

Initiated by: katarina.boiwe@folkessonab.se (*katarina.boiwe@folkessonab.se*) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Johanna Katarina Boive signed at 2024-04-23 11:39:58 CEST with Swedish BankID (**19720720-XXXX**)

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.

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

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.

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

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.

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB

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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Transaction 09222115557515795904 Signed AB, PG, LL, NT, JF, KB