

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

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
2022-01-01 till 2022-12-31

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.

Årets resultat är -3 610 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 956 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 655 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

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

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

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

Lägenhetsfördelning

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 m ²
Total bostadsarea	25 670 m ²
Total lokalarea*	1 417 m ²

*I samband med fastighetsdeklaration har noggrannare uppmätning av föreningens lokalarea genomförts, vilket resulterat i större lokalarea jämfört med föregående år.

Årets taxeringsvärde	404 065 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	279 721 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²
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	Fastighetsskötsel
Tele 2	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

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 1 294 tkr och planerat underhåll för 3 274 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.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 25 666 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 567 tkr. Avsättning för verksamhetsåret uppskattas enligt underhållsplanen till 1 808 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående investeringar.

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	2018-2019
Renovering av tak, HUS nr 27	2019
Tilläggsisolering vindar	2019-2020
Markarbeten, stenläggningar	2019-2020
Renovering av tak 7,30 & 34	2020
Radonförebyggande åtgärder	2020
Beskärning av samtliga stora träd	2020
Pergola innergård 2 - 14	2020
Plantering och uteplats innergård 28-30	2020
Renovering av lekparken	2020
Armaturer - entréer	2020
Förrådsdörrar	2021
Byte styr i UC	2021
Tak 6, 8, 20, 21 & 28	2021
Injustering av ventilation	2021
Radonförebyggande åtgärder	2021

Planerade investeringar

Beskrivning
Solceller

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Arbeten på föreningslokal	155 833
Arbeten UC	219 013
Filterbyten	97 500
Arbeten på tak 9, 25, 35, 37 & 39	1 623 069
Markåtgärder och upprustning av lekplatser och planteringar	1 100 318
Nya armaturer och belysning p-platser	78 536

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
Maria Nyman	Ledamot	2023
Nina Tiger	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Wallenborg	Suppleant	2023
Jeanette Framming	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Folkesson Råd & Revision	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Wedin	2023
Urban Andersson	2023
Åsa Löfven	2023

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.

Styrelsens ord:

Styrelsen har varit aktiv under detta år och tagit många beslut

- Radon åtgärder - utförare Bjerking
- Statuskontroller - utförare teknisk förvaltning, Riksbyggen
- OVK - den obligatoriska ventilationskontrollen - utförare Åke Huss
- Styrelsen har beställt hem luftfilter till samtliga lägenheter och delat ut dessa.
- Styrelsen har sagt upp Recover och tecknat ett nytt avtal med FSAB när det gäller jouren.
- Nytt papptak på Kummingtan 37 och 39 - utförare Ahlströmstak
- Riktat upp taken med nya takstolar och lagt plåttak på servicehusen Kummingatan 9, 25 och 35 - utförare CFs Plåtslageri
- Renovering av lekplatser efter lekplatsbesiktningar - utförare Uppsalafastighetstjänst.
- Renovering av boulevanan innergård Körvelgatan 30 - utförare Uppsalafastighetstjänst.
- Lagning med asfalt - parkeringsplatser på Kummingatan och Körvelgatan- utförare Uppsalafastighetstjänst och NCS
- Byte av belysningar på parkeringarna tillsammans med grannföreningarna- Brf Kummin och Brf Kvannen - utförare Uppsalafastighetstjänst.
- Värmeväxlare och digitalövervakning av värmen installerade i servicehusens undercentraler på Kummingatan 9, 25 och 35 - utförare Siemens.
- Andres måleri har utfört en slutbesiktning på alla målade trätytor på samtliga hus i föreningen. Ommålning utfört på kallgaraget.
- Ny tvättmaskin till servicehus på Kummingatan 25.
- Avhysning av Uppsalakommunslägenhet - styrelsen har gjort en skadeståndsanmälan i ärendet till Uppsala kommun.
- Styrelsen har fått Uppsala kommun att beskära samtliga Oxlar längs med Fålhagsleden utan kostnad för föreningen.
- Styrelsen anordnade loppis för medlemmarna i föreningen.
- Cykelrensning - utförare Uppsalafastighetstjänst.
- Nya cykelställ på gårdarna där det har funnits behov - utförare Uppsalafastighetstjänst.
- Samtliga förrådsdörrar har säkerhetsställt med bleck – utförare Uppsalafastighetstjänst.
- Styrelsen har tagit beslut om 15 % på månadsavgiften för samtliga medlemmar. Höjningen sker 2023-02-01.
- Ordinarie årsstämma 2022-05-31 via poströster
- Styrelsen har påbörjat projekt solcellsanläggning och haft en extra föreningsstämma för medlemmarna via poströstning den 2022-12-18 om solcellsanläggning för självförsörjande tvättstugor - medlemmar röstade JA.
- Förlängt avtal med Uppsalafastighetstjänst till 2024.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 429 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 425 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-07-01 med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15% från och med 2023-02-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 575 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	16 892	16 702	16 750	15 952	15 642
Resultat efter finansiella poster	-3 610	-786	-2 070	-28 491	500
Resultat exklusive avskrivningar	-1 655	1 307	105	-26 320	2 757
Balansomslutning	86 626	88 867	87 218	92 788	102 039
Soliditet %	3	7	8	10	37
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	10	76	11	92	335
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	75	76	69	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	575	569	569	537	526

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2018-2019 inte är jämförbara med efterföljande år.

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 870 233	0	4 467 684	-785 946
Disposition enl. årsstämmobeslut			-785 946	785 946
Årets resultat				-3 610 272
Vid årets slut	2 870 233	0	3 681 738	-3 610 272

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 681 738
Årets resultat	-3 610 272
Summa	71 466

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-1 808 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	1 808 000
Att balansera i ny räkning i kr	71 466

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 892 194	16 701 757
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 072 098	946 952
Summa rörelseintäkter		17 964 292	17 648 709
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 494 419	-14 559 275
Övriga externa kostnader	Not 5	-776 512	-599 634
Personalkostnader	Not 6	-639 847	-455 476
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 955 692	-2 092 616
Summa rörelsekostnader		-20 866 470	-17 707 000
Rörelseresultat		-2 902 177	-58 292
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 392	381
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-714 487	-728 035
Summa finansiella poster		-708 095	-727 654
Resultat efter finansiella poster		-3 610 272	-785 946
Årets resultat		-3 610 272	-785 946

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	81 269 142	83 238 317
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 312 465	1 210 814
Summa materiella anläggningstillgångar		82 581 607	84 449 132
Summa anläggningstillgångar		82 581 607	84 449 132
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	19 615	4 427
Övriga fordringar	Not 13	98 220	127 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	836 695	754 981
Summa kortfristiga fordringar		954 530	887 015
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 089 676	3 531 183
Summa kassa och bank		3 089 676	3 531 183
Summa omsättningstillgångar		4 044 206	4 418 197
Summa tillgångar		86 625 813	88 867 329

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
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	3 681 738	4 467 684	
Årets resultat	-3 610 272	-785 946	
Summa fritt eget kapital	71 466	3 681 738	
Summa eget kapital	2 941 699	6 551 971	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	41 785 270	76 539 698
Summa långfristiga skulder		41 785 270	76 539 698
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	37 754 428	1 604 908
Leverantörsskulder	Not 17	1 072 635	1 239 791
Skatteskulder	Not 18	72 048	45 288
Övriga skulder	Not 19	112 810	-3 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 886 923	2 889 200
Summa kortfristiga skulder		41 898 844	5 775 660
Summa eget kapital och skulder		86 625 813	88 867 329

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Bredband, Kabel-TV	Linjär	25
Laddstolpe- 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
Stamreovering	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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	14 756 332	14 610 268
Hyror, lokaler	54 924	54 924
Hyror, p-platser	685 811	667 746
Hyror, övriga	119 790	121 440
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 110	-3 420
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 307	-16 673
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	0	-2 571
Rabatter	-900	0
Elavgifter ¹	1 294 654	1 270 043
Summa nettoomsättning	16 892 194	16 701 757

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	763 680	763 680
Övriga lokalintäkter	25 700	3 400
Övriga avgifter	140 280	105 210
Övriga ersättningar	78 013	87 746
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-9
Övriga rörelseintäkter	64 427	96 925
Försäkringsersättningar	0	-110 000
Summa övriga rörelseintäkter	1 072 098	946 952

¹ Under 2022 har föreningen ändrat till tre månaders fördröjning för avisering av elavgifter. Detta medför att endast 11 månaders intäkter finns med avseende elavgifter år 2022. Den fasta elavgiften har höjts till 130 kr/lgh 2022-11-01.

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-3 274 269	-2 722 267
Reparationer	-1 293 841	-444 878
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-544 456	-504 516
Försäkringspremier	-330 887	-290 905
Kabel- och digital-TV	-767 215	-768 920
Pcb/Radonsanering	-145 909	-468 702
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 412	-2 000
Serviceavtal	-281 548	-260 523
Obligatoriska besiktningar ²	-13 678	-330 563
Snö- och halkbekämpning	-327 366	-110 936
Statuskontroll ³	-336 081	0
Förbrukningsinventarier	-169 180	-64 380
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 950
Vatten	-1 093 885	-1 093 794
Fastighetsel	-2 786 857	-1 915 775
Uppvärmning	-3 204 351	-3 298 489
Sophantering och återvinning	-701 470	-556 061
Förvaltningsarvode drift	-2 211 013	-1 724 616
Summa driftskostnader	-17 494 419	-14 559 275

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-447 310	-390 804
Resekostnader	-1 452	0
IT-kostnader	-14 883	-8 235
Arvode, yrkesrevisor	-24 000	-22 625
Övriga förvaltningskostnader	-121 608	-87 739
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 606	0
Representation	-69 089	-32 068
Kontorsmateriel	-18 549	-11 152
Telefon och porto	-11 047	-9 944
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-29	-440
Tidskrifter och facklitteratur	0	-13 066
Medlems- och föreningsavgifter	-15 013	0
Bankkostnader	-3 300	-2 760
Advokat och rättegångskostnader	0	-20 260
Övriga externa kostnader	-10 627	-542
Summa övriga externa kostnader	-776 512	-599 634

² Obligatoriska besiktningar som gjorts under året avser lekplatsbesiktning. Förgående år utfördes en OVK.

³ Statuskontroll av samtliga lägenheter har utförts under året.

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-7 560	0
Styrelsearvoden	-42 000	-37 000
Sammanträdesarvoden	-60 300	-64 000
Övriga ersättningar	-45 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-309 875	-223 500
Övriga kostnadsersättningar	-23 732	-8 508
Övriga personalkostnader	-2 063	-18 313
Sociala kostnader	-149 317	-104 155
Summa personalkostnader	-639 847	-455 476

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-727 399	-727 399
Avskrivning Markanläggningar	-146 476	-58 735
Avskrivningar tillkommande utgifter	-888 785	-1 131 485
Avskrivning Maskiner och inventarier	-825	0
Avskrivning Installationer	-192 206	-174 997
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 955 692	-2 092 616

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 517	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	71	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	700	349
Övriga ränteintäkter	104	32
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 392	381

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-714 487	-728 035
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-714 487	-728 035

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
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	1 468 375
	125 682 627	123 927 805
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	1 754 822
	0	1 754 822
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	125 682 627	125 682 627
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 021 468	-19 294 069
Standardförbättringar	-21 518 510	-20 387 026
Markanläggningar	-1 110 847	-1 052 112
	-42 650 825	-40 733 207
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-727 399	-727 399
Årets avskrivning standardförbättringar	-888 785	-1 131 485
Årets avskrivning markanläggningar	-146 476	-58 735
	-1 762 660	-1 917 619
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-44 413 485	-42 650 826
Restvärde enligt plan vid årets slut	81 269 142	83 238 317
Varav		
Byggnader	51 991 049	52 718 448
Mark	4 505 000	4 505 000
Standardförbättringar	22 807 219	23 696 004
Markanläggningar	1 965 874	2 318 865
Taxeringsvärden		
Bostäder	400 000 000	278 000 000
Lokaler	4 065 000	1 721 000
Totalt taxeringsvärde	404 065 000	279 721 000
<i>varav byggnader</i>	<i>259 919 000</i>	<i>195 768 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>144 146 000</i>	<i>83 953 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 414 549	1 414 549
Installationer	4 948 959	4 948 959
	6 363 508	6 363 508
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	88 167	0
Installationer	206 515	0
	294 682	0
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-1 021 624	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	-1 021 624	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 636 566	6 363 508
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 414 549	-1 414 549
Installationer	-3 738 144	-3 563 148
	-5 152 693	-4 977 697
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	1 021 624	0
	1 021 624	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-193 032	-174 997
	-193 032	-174 997
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 312 465	1 210 814
Varav		
Inventarier och verktyg	87 342	0
Installationer	1 225 123	1 417 329
Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	12 615	327
Kundfordringar	7 000	4 100
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	19 615	4 427

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	98 220	53 985
Momsfordringar	0	73 622
Summa övriga fordringar	98 220	127 607

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	371 260	330 887
Förutbetalda driftkostnader	159 780	54 225
Förutbetalt förvaltningsarvode	111 827	109 851
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	191 793
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	192 690	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 138	68 225
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	836 695	754 981

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	76 274	77 403
Transaktionskonto	3 013 402	3 453 780
Summa kassa och bank	3 089 676	3 531 183

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	79 539 698	78 144 606
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 223 788	-1 604 908
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-36 530 640	0
Långfristig skuld vid årets slut	41 785 270	76 539 698

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,00%	2023-06-01	18 000 000,00	0,00	0,00	18 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2023-09-01	15 911 760,00	0,00	381 120,00	15 530 640,00
STADSHYPOTEK	3,99%	2023-12-30	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2024-03-01	5 906 528,00	0,00	125 008,00	5 781 520,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2025-03-01	7 525 000,00	0,00	240 000,00	7 285 000,00
STADSHYPOTEK	0,55%	2026-01-30	19 719 618,00	0,00	545 580,00	19 174 038,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2026-09-01	2 980 000,00	0,00	80 000,00	2 900 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2027-04-30	8 101 700,00	0,00	233 200,00	7 868 500,00
Summa			78 144 606,00	3 000 000,00	1 604 908,00	79 539 698,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek 3 lån om 18 000 000 kr, 15 530 640 kr och 3 000 000 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 71 515 158 kr

Not 17 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	1 072 635	1 239 791
Summa leverantörsskulder	1 072 635	1 239 791

Not 18 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	547 996	54 216
Debiterad preliminärskatt	-475 948	-8 928
Summa skatteskulder	72 048	45 288

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	-16 663	-14 117
Skuld sociala avgifter och skatter	129 473	0
Clearing	0	10 590
Summa övriga skulder	112 810	-3 527

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 710	46 176
Upplupna räntekostnader	56 069	53 833
Upplupna driftskostnader	158 459	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	111 345	101 464
Upplupna elkostnader	411 750	468 009
Upplupna värmekostnader	475 114	495 856
Upplupna kostnader för renhållning	127	10 220
Upplupna revisionsarvoden	23 250	22 500
Upplupna styrelsearvoden	50 399	149 115
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 499
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 047	110 724
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 515 654	1 425 803
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 886 923	2 889 200

Not 21 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	84 032 000	84 032 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt digital signatur

Anne Berlin

Peter Glad

Lars Löfven

Maria Nyman

Nina Tiger

Revisionsberättelsen har lämnats enligt datum i revisionsberättelsen

Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor
Folkesson Råd & Revision

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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

