

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Körveln
Org nr: 717600-7784



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Körveln får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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.

Fastighetsuppgifter

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

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

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

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam via Gallagher 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

Årets taxeringsvärde	371 601 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	404 065 000 kr

Föreningens väsentliga lokavtal

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 (SBC fr.o.m. 2026-01-01)	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen (SBC fr.o.m. 2026-01-01)	Teknisk förvaltning
Uppsala fastighetstjänst (Sweax fr.o.m. 2026-01-01)	Jour och fastighetsskötsel
Tele 2	TV, bredband och Telefoni
FSAB (Recover fr.o.m. 2026-01-01)	Jour
Parkia	Parkeringsövervakning
Home Solutions	IMD
Skellefteå Kraft	El-leverantör
Certego	Nyckelhantering
Ragn Sells (Returpappercentralen i Uppsala fr.o.m. 2026-03-01)	Återvinning
Vattenfall	Fjärrvärme
PD Miljöservice AB (Sweax fr.o.m. 2026-01-01)	Lokalvård, ändrat fr.o.m. juni-18
Opigo	Laddstationer
Presto Brandskydd	Brandskydd
Bjerking	Radonåtgärder
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Siemens	Service och underhåll i undercentralerna
Emobility	Solcellsanläggningen

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 436 tkr och planerat underhåll för 251 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 maj 2025. För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 90 830 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 028 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående 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
Arbete UC servicehus	2023
Takomläggning hus 13 & 33 samt tätskiksarbete hus 23 & 144	2023
Markarbeten innegårdar	2023
Renovering gymlokal	2024
Takomläggning	2024
Markarbeten	2024
Återställning av kulvert	2024

Årets utförda underhåll	Belopp
Ventilationsrengöring	206 250
Dragning avlopp	44 761

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Borg	Ordförande	2027
Jeanette Framming	Sekreterare	2027
Peter Glad	Vice ordförande	2026
Mikael Larsson	Ledamot	2026
Nina Tiger	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Ekholm Setterlöf	Suppleant	2026
Mohamed Adan Ahmed	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Katarina Boiwe, Folkesson Råd och Revision	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roine Setterlöf (sammankallande)	2026
Håkan Hallberg	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2025 har styrelsen bedrivit ett aktivt och affärsmässigt arbete med fokus på att stärka föreningens ekonomi, säkerställa en välfungerande förvaltning samt skapa långsiktigt värde för Brf Körvelns medlemmar. Arbetet har präglats av kostnadsmedvetenhet, kvalitetssäkring och strategiska åtgärder för att förbättra föreningens ekonomiska och organisatoriska förutsättningar.

Ett av årets mest prioriterade områden har varit en genomlysning av föreningens förvaltningsavtal. Styrelsen har gått igenom befintliga avtal, konkurrensutsatt dessa mot andra förvaltare samt genomfört förhandlingar i syfte att säkerställa god kvalitet, tydligare leverans och ett kostnadseffektivt upplägg för föreningen och dess boende. Inom ramen för detta arbete har befintliga avtal sagts upp och nya avtal förhandlats fram. Styrelsens bedömning är att detta stärker föreningens möjligheter till god förvaltning på affärsmässiga villkor även framåt. Årsredovisningen anger vidare att ekonomisk och teknisk förvaltning övergår till SBC från och med 2026-01-01.

Styrelsen har även arbetat löpande med uppföljning av föreningens ekonomi, drift och framtida underhållsbehov. Underhållsplanen uppdaterades i maj 2025 och utgör ett viktigt underlag för föreningens långsiktiga planering. Enligt planen uppgår de beräknade underhållskostnaderna för de kommande 30 åren till 90 830 tkr, motsvarande en genomsnittlig årlig kostnad om 3 028 tkr, vilket understryker vikten av fortsatt god ekonomisk framförhållning och en ansvarsfull avsättning till framtida underhåll.

Under året har planerat underhåll utförts i form av ventilationsrengöring om 206 250 kr samt dragning av avlopp om 44 761 kr, vilket sammantaget uppgår till 251 011 kr. Dessa åtgärder utgör en del av styrelsens löpande arbete med att bevara fastigheternas funktion och standard samt att minska risken för framtida mer kostnadskrävande insatser.

Föreningens ekonomiska utveckling under 2025 visar på en tydligt stärkt ställning. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 2 860 tkr, jämfört med 227 tkr föregående år. Detta är ett historiskt resultat då det är det bästa årsresultatet i föreningens historia! Nettoomsättningen ökade samtidigt till 21 349 tkr från 20 966 tkr. Sparandet förbättrades från 139 kr/kvm till 189 kr/kvm, vilket är ett viktigt mått på föreningens långsiktiga ekonomiska motståndskraft och förmåga att möta framtida underhållsbehov. Skuldsättningen minskade från 2 873 kr/kvm till 2 814 kr/kvm, samtidigt som räntekänsligheten förbättrades från 3,9 % till 3,7 %. Dessa nyckeltal visar sammantaget att föreningen under året stärkts ekonomiskt och att styrelsens arbete bidragit till en mer robust finansiell utveckling.

Även kassaflödet och likviditeten utvecklades positivt under året. Likvida medel ökade, vilket stärker föreningens betalningsberedskap och handlingsutrymme inför kommande år. Samtidigt visar årsredovisningen att energikostnaden per kvadratmeter ökade till 226 kr/kvm från 205 kr/kvm föregående år, vilket innebär att kostnader för energi, vatten och uppvärmning fortsatt utgör ett område som kräver noggrann uppföljning i den ekonomiska styrningen.

Föreningens årsavgift höjdes med 2 % från och med 2025-01-01, och efter antagen budget för kommande verksamhetsår beslutade styrelsen även om en höjning av årsavgiften med 5 % från och med 2026-05-01. Dessa åtgärder ska ses mot bakgrund av behovet av att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi, möta framtida underhållsbehov samt hantera förändrade kostnadsnivåer i omvärlden.

Sammantaget bedömer styrelsen att verksamhetsåret 2025 präglats av ett målmedvetet arbete för att stärka föreningens ekonomi, förbättra förvaltningsstrukturen och skapa goda förutsättningar för fortsatt stabil utveckling. Genom aktiv avtalsöversyn, konkurrensutsättning, kostnadsuppföljning och genomförda underhållsåtgärder har styrelsen arbetat för att säkerställa ett tryggt, välskött och ekonomiskt ansvarsfullt boende i Brf Körveln.

Framtida utveckling 2026

Under 2026 kommer styrelsen att fortsätta arbetet med att stärka föreningens ekonomi, utveckla förvaltningen och säkerställa en långsiktigt hållbar planering för Brf Körveln. Styrelsen kommer särskilt att följa upp de nya förvaltningsavtalen samt verka för att föreningen även fortsättningsvis erhåller god kvalitet i leveransen till konkurrenskraftiga villkor.

Vidare kommer fokus att ligga på fortsatt kontroll av drift-, förvaltnings- och energikostnader, liksom på uppföljning av föreningens finansiering och räntekostnader. Styrelsen kommer även att arbeta vidare med planering och prioritering av framtida underhållsåtgärder i enlighet med uppdaterad underhållsplan, med målsättningen att säkerställa ett tryggt, välskött och ekonomiskt hållbart boende för föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 431 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 34 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 38 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 427 personer.

Föreningens årsavgift höjdes senast 2025-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2026-05-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	21 349	20 966	20 668	16 892	16 702
Resultat efter finansiella poster	2 860	227	611	-3 610	-786
Soliditet %	8	4	4	3	7
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	92	91	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	797	783	772	655	648
Energikostnad kr/kvm	226	205	220	262	233
Sparande kr/kvm	189	139	146	60	149
Skuldsättning kr/kvm	2 814	2 873	2 933	2 936	2 885
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 969	3 032	3 094	3 099	3 044
Räntekänslighet %	3,7	3,9	4,0	4,7	4,7

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.

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. Hushållsel ingår ej.

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 870 233	1 641 459	-959 027	226 815
Disposition enl. årsstämmobeslut			226 815	-226 815
Reservering underhållsfond		3 013 000	-3 013 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 527 743	1 527 743	
Årets resultat				2 859 936
Vid årets slut	2 870 233	3 126 716	-2 217 469	2 859 936

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 217 469
Årets resultat	2 859 936
Summa	642 467

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-2 973 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	251 011
Att balansera i ny räkning i kr	-2 079 522

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	21 348 781	20 965 777
Övriga rörelseintäkter	Not 3	701 883	813 751
Summa rörelseintäkter		22 050 664	21 779 528
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 771 112	-16 101 018
Övriga externa kostnader	Not 5	-804 314	-786 263
Personalkostnader	Not 6	-489 983	-631 729
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 005 435	-2 012 056
Summa rörelsekostnader		-17 070 844	-19 531 066
Rörelseresultat		4 979 820	2 248 462
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 685	3 716
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 121 569	-2 025 363
Summa finansiella poster		-2 119 884	-2 021 647
Resultat efter finansiella poster		2 859 936	226 815
Årets resultat		2 859 936	226 815

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	77 195 386	78 918 467
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	712 655	912 591
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	86 755
Summa materiella anläggningstillgångar		77 908 041	79 917 814
Summa anläggningstillgångar		77 908 041	79 917 814
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	204 047	4 503
Övriga fordringar	Not 13	195 542	69 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 011 884	837 364
Summa kortfristiga fordringar		1 411 473	911 564
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 361 044	4 142 199
Summa kassa och bank		6 361 044	4 142 199
Summa omsättningstillgångar		7 772 517	5 053 763
Summa tillgångar		85 680 558	84 971 577

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 870 233	2 870 233
Fond för yttre underhåll		3 126 716	1 641 459
Summa bundet eget kapital		5 996 949	4 511 692
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−2 217 469	−959 027
Årets resultat		2 859 936	226 815
Summa fritt eget kapital		642 467	−732 212
Summa eget kapital		6 639 416	3 779 480
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	48 723 348	69 659 974
Summa långfristiga skulder		48 723 348	69 659 974
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	27 501 626	8 169 908
Leverantörsskulder		148 043	629 452
Skatteskulder		29 263	32 515
Övriga skulder	Not 17	122 682	113 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 516 180	2 586 873
Summa kortfristiga skulder		30 317 794	11 532 123
Summa eget kapital och skulder		85 680 558	84 971 577

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 979 820	2 248 462
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 005 435	2 012 056
	6 985 255	4 260 518
Erhållen ränta	1 501	3 716
Erlagd ränta	-2 116 123	-2 018 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 870 633	2 245 564
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-499 724	558 516
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-551 493	-1 117 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 819 416	1 686 879
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i laddstolpar	-104 106	0
Bidrag från naturvårdsverket avseende laddstolpar	108 444	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-86 755
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 338	-86 755
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 604 908	-1 604 908
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 604 908	-1 604 908
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 218 846	-4 784
Likvida medel vid årets början	4 142 199	4 146 982
Likvida medel vid årets slut	6 361 044	4 142 199

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 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
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
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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	18 355 236	17 994 724
Hyrer, lokaler	58 524	76 524
Hyrer, p-platser	698 590	688 791
Hyrer, övriga	119 485	121 300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 680	-1 765
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 723	-10 672
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-3 240	-2 970
Elavgifter**	1 367 909	1 336 165
Kabel-tv-avgifter**	763 680	763 680
Summa nettoomsättning	21 348 781	20 965 777

*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.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna skadestånd	57 300	0
Övriga rörelseintäkter	4 253	11 803
Försäkringsersättningar	49 129	403 149
Övriga lokalintäkter	141 943	66 375
Övriga avgifter	180 360	156 980
Övriga ersättningar	247 858	167 522
Övriga sidointäkter	21 049	7 938
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-16
Summa övriga rörelseintäkter	701 883	813 751

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-251 011	-1 527 743
Reparationer	-435 944	-1 345 221
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-581 826	-585 070
Försäkringspremier	-493 364	-440 503
Kabel- och digital-TV	-774 880	-773 256
Pcb/Radonsanering	0	-4 781
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-13 266
Serviceavtal	-263 482	-446 813
Obligatoriska besiktningar	-27 180	-25 534
Övriga utgifter, köpta tjänster	-62 474	-31 813
Snö- och halkbekämpning	-212 071	-343 024
Förbrukningsinventarier	-26 016	-121 544
Fordons- och maskinkostnader	0	-95
Vatten	-1 549 756	-1 399 004
Fastighetsel	-1 647 870	-1 491 136
Hushållsel	0	-20 730
Uppvärmning	-4 254 084	-3 956 496
Sophantering och återvinning	-507 944	-510 199
Förvaltningsarvode drift	-2 683 211	-3 064 789
Summa driftskostnader	-13 771 112	-16 101 018

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-499 090	-481 842
Lokalkostnader	-7 106	-3 680
Resekostnader	0	-1 081
IT-kostnader	-4 958	-6 973
Arvode, yrkesrevisor	-72 219	-29 813
Övriga försäljningskostnader	-4 234	-2 062
Övriga förvaltningskostnader	-91 859	-59 087
Kreditupplysningar	-1 065	-68
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-70 478	-61 735
Representation	0	-20 589
Kontorsmateriel	-26 569	-34 061
Telefon och porto	2 330	-19 503
Medlems- och föreningsavgifter	-15 818	-15 818
Konsultarvoden	0	-23 219
Bankkostnader	-10 498	-9 977
Övriga externa kostnader	-2 751	-16 757
Summa övriga externa kostnader	-804 314	-786 263

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-213 024
Styrelsearvoden	0	-29 000
Sammanträdesarvoden	-43 200	-47 500
Övriga ersättningar	-600	-500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-327 458	-172 150
Övriga kostnadsersättningar	-399	-9 826
Pensionskostnader	0	-10 968
Övriga personalkostnader	-750	-750
Sociala kostnader	-117 575	-148 012
Summa personalkostnader	-489 983	-631 729

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-727 399	-727 399
Avskrivning Markanläggningar	-189 315	-195 935
Avskrivningar tillkommande utgifter	-888 785	-888 785
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 730	-7 730
Avskrivning Installationer	-192 206	-192 206
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 005 435	-2 012 056

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	184	349
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	396	1 425
Övriga ränteintäkter	1 105	1 941
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 685	3 716

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 121 494	-2 025 363
Övriga räntekostnader	-75	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 121 569	-2 025 363

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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	4 459 666	4 459 666
Årets anskaffningar		
Markanläggning - Laddstolpar	82 417	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	127 001 513	126 919 096
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-22 203 665	-21 476 266
Standardförbättringar	-24 184 865	-23 296 080
Markanläggningar	-1 612 099	-1 416 164
	-48 000 629	-46 188 510
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-727 399	-727 399
Årets avskrivning standardförbättringar	-888 785	-888 785
Årets avskrivning markanläggningar	-189 315	-195 935
	-1 805 499	-1 812 119
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-49 806 128	-48 000 629
Restvärde enligt plan vid årets slut	77 195 386	78 918 467
Taxeringsvärden		
Bostäder	371 000 000	400 000 000
Lokaler	601 000	4 065 000
Totalt taxeringsvärde	371 601 000	404 065 000
<i>varav byggnader</i>	<i>243 360 000</i>	<i>259 919 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>128 241 000</i>	<i>144 146 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	481 092	481 092
Installationer	5 155 474	5 155 474
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 636 566	5 636 566
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-409 210	-401 480
Installationer	-4 314 757	-4 122 554
	-4 723 967	-4 524 034
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 730	-7 730
Installationer	-192 206	-192 203
	-199 936	-199 933
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 923 903	-4 723 967
Restvärde enligt plan vid årets slut	712 655	912 591

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	204 047	1 553
Kundfordringar	0	2 950
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	204 047	4 503

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	75 594	69 697
Momsfordringar	119 948	0
Summa övriga fordringar	195 542	69 697

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	184	0
Förutbetalda försäkringspremier	526 322	493 364
Förutbetalda driftkostnader	84 288	25 878
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	124 773
Förutbetald kabel-tv-avgift	192 043	193 350
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 047	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 011 884	837 364

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	3 677 458	74 505
Transaktionskonto	2 683 587	4 067 694
Summa kassa och bank	6 361 044	4 142 199

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	76 224 974	77 829 882
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-739 328	-1 364 908
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-26 762 298	-6 805 000
Långfristig skuld vid årets slut	48 723 348	69 659 974

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,55%	2026-01-30	18 082 878,00	0,00	545 580,00	17 537 298,00
STADSHYPOTEK	2,60%	2026-03-02	6 805 000,00	0,00	240 000,00	6 565 000,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2026-09-01	2 740 000,00	0,00	80 000,00	2 660 000,00
STADSHYPOTEK	3,54%	2027-01-30	5 531 504,00	0,00	125 008,00	5 406 496,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2027-04-30	7 402 100,00	0,00	233 200,00	7 168 900,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2028-06-01	18 000 000,00	0,00	0,00	18 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,43%	2028-06-30	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	4,33%	2028-09-01	14 768 400,00	0,00	381 120,00	14 387 280,00
STADSHYPOTEK	4,30%	2028-12-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
Summa			77 829 882,00	0,00	1 604 908,00	76 224 974,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 17 537 298 kr, 6 565 000 kr, 2 660 000 kr, som kortfristig skuld. Även nästa års amortering på långfristiga skulder klassas som kortfristig del, därför redovisar vi ytterligare 739 328 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.

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	0	-17 891
Skuld sociala avgifter och skatter	122 682	115 988
Skulder för löneavdrag	0	15 278
Summa övriga skulder	122 682	113 375

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	-1 833	0
Upplupna räntekostnader	116 243	110 797
Upplupna driftskostnader	1 940	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	160 875
Upplupna elkostnader	114 622	195 725
Upplupna vattenavgifter	0	349 505
Upplupna värmekostnader	560 098	542 064
Upplupna revisionsarvoden	24 500	24 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 650	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 691 960	1 203 407
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 516 180	2 586 873

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	84 032 000	84 032 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-22

Uppsala, datum enligt digital signatur

Johan Borg

Jeanette Framming

Peter Glad

Nina Tiger

Mikael Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur
Folkesson Råd & Revision AB

Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor



Verification appendix

Finalized at: 2026-04-26 17:33:59 CEST

RESLY

Title: Körveln ÅR 2025.pdf

Initiated By: katarina.boiwe@folkessonab.se (katarina.boiwe@folkessonab.se) via FOLKESSON 5568895246

Signees:

- Erik Johan Daniel Borg signed at 2026-04-24 12:14:41 CEST with Swedish BankID
- Peter Mikael Glad signed at 2026-04-24 14:24:01 CEST with Swedish BankID
- Jeanette Hagberg Framming signed at 2026-04-24 12:24:34 CEST with Swedish BankID
- Nina Tiger signed at 2026-04-24 12:51:21 CEST with Swedish BankID
- Mikael Johan Jörgen Larsson signed at 2026-04-24 12:18:18 CEST with Swedish BankID
- Johanna Katarina Boive signed at 2026-04-26 17:33:58 CEST with Swedish BankID

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: 69e88f66626afa7c5f86771d Digest: 7iqgxVVzH3LLGdBG0BvrIHc9ftuU9xXjxMxk5M2CBqs=

Signed document (7iqgxV)

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 2025.

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 2025 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:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Körveln för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Folkesson Råd & Revision AB

Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor



Verification appendix

Finalized at: 2026-04-26 17:33:59 CEST

RESLY

Title: RB 2025 Brf Körveln.pdf

Initiated By: katarina.boiwe@folkessonab.se (katarina.boiwe@folkessonab.se) via FOLKESSON 5568895246

Signees:

- Johanna Katarina Boive signed at 2026-04-26 17:33:58 CEST with Swedish BankID

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: 69e88f66626afa7c5f86771b Digest: PWZ1rZAkJLipEYpVW8L0vaAK1d6FF7uuSV1V+5JQBwI=

Signed document (PWZ1rZ)