

Årsredovisning 2025

Brf Kurvan

717600-3304



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kurvan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 6:1	1952	Uppsala
Luthagen 7:3	1954	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 138 bostadsrätter om totalt 10 996 kvm och 1 lokal om 398 kvm. Byggnadernas totalyta är 12 564 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan-Olof Peter Svedlind	Ordförande
Anette Grandin	Styrelseledamot
Jakob Ahlund	Styrelseledamot
Lars Tobias Molander	Styrelseledamot
Pernilla Sandberg	Styrelseledamot
Anna Inzerilli	Suppleant
Camilla Russmark	Suppleant

Valberedning

Anne Nilsson

Carin Söderhäll

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar

Revisorer

K. Jansson Revisor Revision AB
Kirsi Jansson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

1984	●	Fasadrenovering
1997	●	Balkongrenovering
1999	●	Renovering av tak punkthusen
2002	●	Stamreovering, inkl all el
2005	●	Renovering av tak låghusen
2007	●	Byte av termostater
2008	●	Återplantering av träd
2009	●	Fönsterrenovering
2010	●	Reparation av fuktskador i källare
2012	●	Nytt system för värmereglering
2013	●	Byte av entrédörrar
2014	●	Inköp av trädgårdsmöbler Uppdatering av underhållsplan
2015	●	Byte till säkerhetsdörrar
2016	●	Byte av samtliga källarfönster Justering av värmesystem
2017	●	Obligatorisk ventilationkontroll

2017	●	Förnyelse av lekplatserna
2018	●	Dränering, nya spillvattenledningar, fasadrenovering m.m.
2020	●	Ny undercentral Återställning mark efter dränering
2020-2021	●	Radonmätning
2021	●	Balkongrenovering och förstoring etapp 1 Kontroll och spolning avloppsstammar Förstärkning tak garagelänga
2022	●	Tak över entréportar låghus och källare Renovering av tvättstugor och gym Renovering och förstoring av balkonger etapp 2-3
2023	●	Rengöring tak punkthus Ny ytterbelsysning punkthus
2024	●	Delar av fasaden Tiundagatan 59 har renoverats Stamspolning av fastigheterna Markarbeten under balkonger Tiundagatan 54-56
2025	●	Gallring av träd utanför Tiundagatan 51 Renovering av skorsten Tiundagatan 57 Borttagning av asfalt vid sopskåp Tiundagatan 61 Markarbeten under balkonger Tiundagatan 50-52 Markrännor utanför garagen Tiundagatan 53 för vattenavrinning

Planerade underhåll

2026	●	Ommålning av trapphus Tiundagatan 63 Byte av rökluckor punkthusen Tiundagatan 51, 53, 55, 57, 61 and 63
2027-2030	●	Byte tak garagelänga om nödvändigt Byte termostater element, kontroll radiatorer och radiatorstammar Byte stuprör

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Fastighetsservice	Uppsala fastighetstjänst AB
Parkeringstillsyn	Parkia AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5% och 2025-07-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 206 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 203 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 139 763	8 392 641	8 080 114	7 616 381
Resultat efter fin. poster	-313 660	-1 309 203	-579 151	171 513
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	9 523 946	9 367 945	7 568 306	5 768 469
Taxeringsvärde	240 469 000	247 867 000	247 867 000	247 867 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	780	716	690	657
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,4	88,0	92,9	94,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 778	5 876	5 976	5 981
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 057	5 672	5 767	5 772
Sparande / kvm totalyta, kr	157	90	167	146
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	23	26	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	142	171	114	130
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	55	43	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	215	249	184	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,04	2,13	1,93	1,78
Räntekänslighet (%)	7,41	8,21	8,66	9,10

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlusten som dock är mindre jämfört med föregående år beror på ökade kostnader under de två senaste åren, framför allt för fjärrvärme, vatten och avfall, fastighetsskötsel och avskrivningar men ska inte påverka föreningens förmåga att betala övriga utgifter och löpande underhåll. Dock behöver föreningen fortsätta ta höjd för värdeminskning av genomförda renoveringar samt förväntad räntehöjning vid omskrivning av lån och styrelsen beslutade därför att höja årsavgifterna med 10% från och med 1 januari 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	585 500	-	-	585 500
Fond, yttre underhåll	9 367 945	-	156 001	9 523 946
Balanserat resultat	-10 375 089	-1 309 203	-156 001	-11 840 293
Årets resultat	-1 309 203	1 309 203	-313 660	-313 660
Eget kapital	-1 730 847	0	-313 660	-2 044 507

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 840 293
Årets resultat	-313 660
Totalt	-12 153 953

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-12 153 953
	-12 153 953

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 139 763	8 392 641
Övriga rörelseintäkter	3	43 379	547 584
Summa rörelseintäkter		9 183 142	8 940 225
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 251 486	-5 849 541
Övriga externa kostnader	9	-273 155	-352 785
Personalkostnader	10	-380 159	-371 703
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 284 536	-2 288 519
Summa rörelsekostnader		-8 189 335	-8 862 548
RÖRELSERESULTAT		993 807	77 677
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 527	2 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 308 994	-1 389 041
Summa finansiella poster		-1 307 467	-1 386 880
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-313 660	-1 309 203
ÅRETS RESULTAT		-313 660	-1 309 203

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	60 150 691	62 239 111
Maskiner och inventarier	13	42 839	64 283
Summa materiella anläggningstillgångar		60 193 530	62 303 394
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	110 000	110 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		110 000	110 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 303 530	62 413 394
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		96 169	137 381
Övriga fordringar	15	29 059	177 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	231 740	240 920
Summa kortfristiga fordringar		356 968	555 413
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 738 825	1 610 803
Summa kassa och bank		2 738 825	1 610 803
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 095 793	2 166 216
SUMMA TILLGÅNGAR		63 399 322	64 579 610

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		585 500	585 500
Fond för yttre underhåll		9 523 946	9 367 945
Summa bundet eget kapital		10 109 446	9 953 445
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 840 293	-10 375 089
Årets resultat		-313 660	-1 309 203
Summa ansamlad förlust		-12 153 953	-11 684 292
SUMMA EGET KAPITAL		-2 044 507	-1 730 847
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	45 603 257	57 419 209
Övriga långfristiga skulder		45 000	45 000
Summa långfristiga skulder		45 648 257	57 464 209
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	17 936 207	7 205 987
Leverantörsskulder		431 395	205 659
Skatteskulder		42 056	28 644
Övriga kortfristiga skulder		70 172	66 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 315 742	1 339 411
Summa kortfristiga skulder		19 795 572	8 846 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 399 322	64 579 610

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	993 807	77 677
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 284 536	2 288 519
	3 278 343	2 366 196
Erhållen ränta	1 527	2 161
Erlagd ränta	-1 295 236	-1 377 155
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 984 634	991 202
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	198 445	-288 871
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	205 346	138 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 388 425	841 178
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-174 672	41 655
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-174 672	41 655
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	90	56 295
Amortering av lån	-1 085 822	-1 142 027
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 085 732	-1 085 732
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 128 021	-202 899
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 610 803	1 813 702
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 738 825	1 610 803

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kurvan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Byggnad	1,67 - 4,00 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Stamledningar Värme	2,50 %
Fönster	2,50 %
Balkonger	4,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	8 573 298	7 871 154
Hysesintäkter, bostäder	158	252
Hysesintäkter, lokaler	226 964	223 616
Hysesintäkter, p-platser	285 870	253 265
Övriga intäkter	53 473	44 354
Summa	9 139 763	8 392 641

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-6	-2
Övriga intäkter	28 584	436
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	538 401
Övriga rörelseintäkter	14 801	8 749
Summa	43 379	547 584

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	791 592	669 021
Besiktning och service	113 086	33 427
Trädgårdsarbete	173 438	124 103
Övrigt	4 175	129 787
Snöskottning	67 979	54 527
Summa	1 150 270	1 010 864

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	290 553	202 501
Bostäder	0	145 897
Bostäder VVS	0	30 864
Tvättstuga	41 815	25 593
Trapphus/port/entr	0	-3 793
Källarutrymmen	0	7 766
Dörrar och lås/porttele	10 403	20 156
VA	24 619	179 838
Värme	3 105	2 921
Ventilation	104 375	0
El	17 167	135 975
Tak	1 475	58 474
Fasader	0	15 157
Gård/markytor	0	65 603
Garage och p-platser	21 765	21 054
Försäkringsärende/vattenskada	0	127 174
Summa	515 276	1 035 181

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	6 499
VA	0	37 500
Summa	0	43 999

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	242 039	265 879
Uppvärmning	1 780 145	1 943 486
Vatten	682 039	627 431
Sophämtning	239 166	292 045
Summa	2 943 389	3 128 841

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	158 693	168 727
Kabel-TV	170 676	168 672
Bredband	18 855	18 017
Fastighetsskatt	294 326	275 240
Summa	642 550	630 656

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	10 434	27 127
Övriga förvaltningskostnader	71 698	92 053
Juridiska kostnader	57 567	104 501
Revisionsarvoden	12 500	12 500
Ekonomisk förvaltning	120 956	116 604
Summa	273 155	352 785

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	230 000	220 000
Löner, arbetare	67 980	67 980
Sociala avgifter	82 179	83 723
Summa	380 159	371 703

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 308 701	1 388 926
Övriga räntekostnader	293	115
Summa	1 308 994	1 389 041

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	93 935 219	93 749 529
Årets inköp	174 672	185 690
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 109 891	93 935 219
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-31 696 108	-29 431 461
Årets avskrivning	-2 263 092	-2 264 647
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 959 200	-31 696 108
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	60 150 691	62 239 111
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>786 500</i>	<i>786 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	130 084 000	124 482 000
Taxeringsvärde mark	110 385 000	123 385 000
Summa	240 469 000	247 867 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 685 840	1 685 840
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 685 840	1 685 840
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 621 557	-1 597 685
Årets avskrivning	-21 444	-23 872
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 643 001	-1 621 557
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	42 839	64 283

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	5 000	5 000
Andelar i bostadsrättsföreningar	105 000	105 000
Summa	110 000	110 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 234	2 400
Skattefordringar	13 174	0
Övriga fordringar	341	174 672
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 510	40
Vidarefakturerering	8 800	0
Summa	29 059	177 112

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 513	42 376
Fastighetsskötsel	65 625	65 625
Försäkringspremier	50 427	57 837
Kabel-TV	43 236	42 678
Bredband	2 255	2 165
Förvaltning	31 684	30 239
Summa	231 740	240 920

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,58 %	2 720 000	2 800 000
Swedbank	2026-01-28	2,58 %	3 400 255	3 525 035
Swedbank	2028-06-21	2,40 %	9 250 000	9 350 000
Swedbank	2026-10-23	2,23 %	7 440 000	7 520 000
Swedbank	2029-12-20	1,63 %	8 132 659	8 262 659
Swedbank	2027-03-25	1,38 %	4 260 000	4 400 000
Swedbank	2031-12-22	1,67 %	15 360 000	15 520 000
Swedbank	2027-05-25	1,27 %	9 301 550	9 472 502
Swedbank	2026-01-23	3,72 %	3 675 000	3 775 000
Summa			63 539 464	64 625 196
Varav kortfristig del			17 936 207	7 205 987

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 110 804 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 415	60 373
El	20 964	20 177
Uppvärmning	226 539	228 453
Utgiftsräntor	110 374	96 616
Vatten	0	151 941
Förutbetalda avgifter/hyror	890 450	781 851
Summa	1 315 742	1 339 411

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	67 013 000	67 013 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 10%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Anette Grandin
Styrelseledamot

Jakob Ahlund
Styrelseledamot

Jan-Olof Peter Svedlind
Ordförande

Lars Tobias Molander
Styrelseledamot

Pernilla Sandberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revision AB
K. Jansson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 12:03

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.04.2026 13:53

DOCUMENT ID:

HkZOA9oo3be

ENVELOPE ID:

rkdRqisnbe-HkZOA9oo3be

DOCUMENT NAME:

Brf Kurvan, 717600-3304 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

1929d1bf22a3d255816d6c9d2a4b996fa61ee481a8e047

1987d6e797160b4a407e67618b6d5890ea4528b333ece

22ee58dd9de9bdd23eca48d6a369eedf4a6ef

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANETTE GRANDIN nettan@brfkurvan.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 14:17 14.04.2026 14:16	eID Low	Swedish BankID IP: 194.218.0.178
2. Pernilla Elisabeth Sandberg pernilla@brfkurvan.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 14:26 14.04.2026 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 192.176.237.1
3. JAN-OLOF PETER SVEDLIN peter@brfkurvan.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 14:43 14.04.2026 14:41	eID Low	Swedish BankID IP: 130.238.22.113
4. Lars Tobias Molander tobias@brfkurvan.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 20:04 14.04.2026 14:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.70.72
5. JAKOB AHLUND jakob@brfkurvan.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 11:14 15.04.2026 11:14	eID Low	Swedish BankID IP: 192.176.237.3
6. Kirsi Marjut Kinanen Jansson kirsi@kjrev.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 12:03 15.04.2026 12:02	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.112.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kurvan

Org.nr 717600-3304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kurvan för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kurvan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2026

Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 12:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.04.2026 13:53

DOCUMENT ID:

BJxOC9johWI

ENVELOPE ID:

BkdC5sjnZx-BJxOC9johWI

DOCUMENT NAME:

A293 Brf Kurvan 250101-251231 Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

3d5fbbde0c6680e39d49d69f134ae05e8dceccac473bd5
0909c318718f5cf3a986f5194591569db02d86aef25b7e9
8bdf6bb2cfea520ca47a5d9d9b782b43566

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kirsi Marjut Kinanen Jansson kirsi@kjrev.se	Signed	15.04.2026 12:04	eID	Swedish BankID
	Authenticated	15.04.2026 12:03	Low	IP: 158.174.112.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed