

Årsredovisning 2024

Brf Kurvan

717600-3304



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kurvan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
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. 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 Söderberg & Partners.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 138 bostadsrätter om totalt 10 996 kvm och 1 lokal om 398 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan-Olof Peter Svedlind	Ordförande
Anette Grandin	Styrelseledamot
Jakob Ahlund	Styrelseledamot
Pernilla Sandberg	Styrelseledamot
Tobias Molander	Styrelseledamot
Anna Inzerilli	Suppleant
Matilda Svedberg	Suppleant

Valberedning

Mats Hammarström
Carin Söderhäll
Anne Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen; Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Kirsi Marjut Jansson Revisor
K. Jansson Revisorssuppleant K. Jansson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2058. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Markarbeten under balkonger Tiundagatan 54-56 Delar av fasaden Tiundagatan 59 har renoverats Stamspolning av fastigheterna
2023	●	Ny ytterbelsysning punkthus Rengöring tak punkthus
2022	●	Renovering av tvättstugor och gym Tak över entréportar låghus och källare Renovering och förstoring av balkonger etapp 2-3
2021	●	Förstärkning tak garagelänga Balkongrenovering och förstoring etapp 1 Kontroll och spolning avloppsstammar
2020-2021	●	Radonmätning
2020	●	Återställning mark efter dränering Ny undercentral
2018	●	Dränering, nya spillvattenledningar, fasadrenovering m.m.
2017	●	Obligatorisk ventilationkontroll Förnyelse av lekplatserna
2016	●	Byte av samtliga källarfönster Justering av värmesystem
2015	●	Byte till säkerhetsdörrar
2014	●	Uppdatering av underhållsplan Inköp av trädgårdsmöbler
2013	●	Byte av entrédörrar

2012	●	Nytt system för värmereglering
2010	●	Reparation av fuktskador i källare
2009	●	Fönsterrenovering
2008	●	Återplantering av träd
2007	●	Byte av termostater
2005	●	Renovering av tak låghusen
2002	●	Stamreovering, inkl all el
1999	●	Renovering av tak punkthusen
1997	●	Balkongrenovering
1984	●	Fasadrenovering

Planerade underhåll

2026-2030	●	Byte stuprör
		Byte tak garagelänga om nödvändigt
		Byte termostater element, kontroll radiatorer och radiatorstammar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Fastighetsservice	Uppsala fastighetstjänst AB
Parkerings tillsyn	Parkia AB

Övrig verksamhetsinformation

Verksamhetsår 2024 har som planerat varit ett lugnt år. Under sommaren genomfördes förbättringar under balkongerna vid Tiundagatan 54 A-B och nya buskar planterades i framkant av rabatten. Under hösten har delar av fasaden Tiundagatan 59 renoverats och stamspolning av Brf Kurvans fastigheter har genomförts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Avtalet med Uppsala fastighetstjänst AB har omförhandlats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 206 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 14. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 392 641	8 080 114	7 616 381	7 227 087
Resultat efter fin. poster	-1 309 203	-579 151	171 513	407 620
Soliditet (%)	0	0	-	-
Yttre fond	9 367 945	7 568 306	5 768 469	3 792 219
Taxeringsvärde	247 867 000	247 867 000	247 867 000	193 364 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	716	690	657	626
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,0	92,9	94,5	92,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 877	5 976	5 981	6 080
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 672	5 767	5 772	5 868
Sparande per kvm totalyta, kr	90	167	146	139
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	26	21	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	171	114	130	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	43	41	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	249	184	192	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,13	1,93	1,78	1,55
Räntekänslighet (%)	8,21	8,66	9,10	9,72

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 beror på ökade kostnader, framförallt fjärrvärme samt vatten och avlopp, och avskrivningar men ska inte påverka föreningens förmåga att betala övriga utgifter och löpande underhåll. Dock behöver föreningen ta höjd för värdeminskning av genomförda renoveringar och styrelsen har därför beslutat om en höjning av årsavgifterna med 5% från och med 1 juli 2024.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	585 500	-	-	585 500
Fond, yttre underhåll	7 568 306	-	1 799 639	9 367 945
Balanserat resultat	-7 996 299	-579 151	-1 799 639	-10 375 089
Årets resultat	-579 151	579 151	-1 309 203	-1 309 203
Eget kapital	-421 644	0	-1 309 203	-1 730 847

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 375 089
Årets resultat	-1 309 203
Totalt	-11 684 292

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-43 999
Balanseras i ny räkning	-11 840 293
	-11 684 292

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 392 641	8 080 114
Övriga rörelseintäkter	3	547 584	85 253
Summa rörelseintäkter		8 940 225	8 165 367
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 849 541	-4 600 897
Övriga externa kostnader	9	-352 785	-217 061
Personalkostnader	10	-371 703	-378 022
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 288 519	-2 280 168
Summa rörelsekostnader		-8 862 548	-7 476 148
RÖRELSERESULTAT		77 677	689 219
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 161	1 460
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 389 041	-1 269 830
Summa finansiella poster		-1 386 880	-1 268 370
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 309 203	-579 151
ÅRETS RESULTAT		-1 309 203	-579 151

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	62 239 111	64 318 068
Maskiner och inventarier	13	64 283	88 155
Pågående projekt		0	227 345
Summa materiella anläggningstillgångar		62 303 394	64 633 568
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	110 000	110 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		110 000	110 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 413 394	64 743 568
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		137 381	41 612
Övriga fordringar	15	177 112	9 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	240 920	215 724
Summa kortfristiga fordringar		555 413	266 542
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 610 803	1 813 702
Summa kassa och bank		1 610 803	1 813 702
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 166 216	2 080 244
SUMMA TILLGÅNGAR		64 579 610	66 823 812

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		585 500	585 500
Fond för yttre underhåll		9 367 945	7 568 306
Summa bundet eget kapital		9 953 445	8 153 806
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 375 089	-7 996 299
Årets resultat		-1 309 203	-579 151
Summa ansamlad förlust		-11 684 292	-8 575 450
SUMMA EGET KAPITAL		-1 730 847	-421 644
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	57 419 209	58 300 161
Övriga långfristiga skulder		45 000	45 000
Summa långfristiga skulder		57 464 209	58 345 161
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 205 987	7 410 767
Leverantörsskulder		205 659	457 383
Skatteskulder		28 644	40 691
Övriga kortfristiga skulder		66 547	72 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 339 411	919 089
Summa kortfristiga skulder		8 846 248	8 900 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 579 610	66 823 812

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	77 677	689 219
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 288 519	2 280 168
	2 366 196	2 969 387
Erhållen ränta	2 161	1 460
Erlagd ränta	-1 377 155	-1 258 960
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	991 202	1 711 887
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-288 871	2 982
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	138 847	-337 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten	841 178	1 377 632
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	41 655	61 870
Kassaflöde från investeringsverksamheten	41 655	61 870
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	56 295	1 025 000
Amortering av lån	-1 142 027	-1 085 732
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 085 732	-60 732
ÅRETS KASSAFLÖDE	-202 899	1 378 770
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 813 702	434 932
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 610 803	1 813 702

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kurvan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1 - 5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	7 871 154	7 586 570
Hysesintäkter, bostäder	252	252
Hysesintäkter, lokaler	223 616	210 612
Hysesintäkter, p-platser	253 265	245 992
Övriga intäkter	44 354	36 688
Summa	8 392 641	8 080 114

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	4
Övriga intäkter	436	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	538 401	69 379
Övriga rörelseintäkter	8 749	15 870
Summa	547 584	85 253

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	669 021	652 926
Besiktning och service	33 427	86 823
Trädgårdsarbete	124 103	55 917
Övrigt	129 787	6 489
Snöskottning	54 527	56 088
Summa	1 010 864	858 242

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	202 501	72 119
Försäkringsskador	0	293 241
Bostäder	145 897	43 331
Bostäder VVS	30 864	18 156
Tvättstuga	25 593	17 098
Trapphus/port/entr	-3 793	3 793
Källarutrymmen	7 766	4 488
Dörrar och lås/porttele	20 156	4 185
Övriga gemensamma utrymmen	0	70 755
VA	179 838	0
Värme	2 921	13 426
El	135 975	10 889
Tak	58 474	0
Fasader	15 157	0
Gård/markytor	65 603	0
Garage och p-platser	21 054	0
Försäkringsärende/vattenskada	127 174	0
Summa	1 035 181	551 481

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	6 499	0
Tvättstuga	0	200 361
VA	37 500	0
Summa	43 999	200 361

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	265 879	297 877
Uppvärmning	1 943 486	1 300 310
Vatten	627 431	494 665
Sophämtning	292 045	278 862
Summa	3 128 841	2 371 714

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	168 727	170 853
Kabel-TV	168 672	162 516
Bredband	18 017	16 189
Fastighetsskatt	275 240	269 541
Summa	630 656	619 099

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	92 053	60 864
Förbrukningsmaterial	27 127	6 508
Juridiska kostnader	104 501	30 938
Revisionsarvoden	12 500	12 500
Ekonomisk förvaltning	116 604	106 252
Summa	352 785	217 061

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	220 000	220 000
Löner, arbetare	67 980	67 980
Sociala avgifter	83 723	90 042
Summa	371 703	378 022

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 388 926	1 269 186
Övriga räntekostnader	115	644
Summa	1 389 041	1 269 830

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	93 749 529	70 875 374
Årets inköp	185 690	22 874 155
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	93 935 219	93 749 529
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-29 431 461	-27 180 069
Årets avskrivning	-2 264 647	-2 251 392
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 696 108	-29 431 461
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 239 111	64 318 068
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>786 500</i>	<i>786 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	124 482 000	124 482 000
Taxeringsvärde mark	123 385 000	123 385 000
Summa	247 867 000	247 867 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 685 840	1 685 840
Utgående anskaffningsvärde	1 685 840	1 685 840
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 597 685	-1 568 909
Avskrivningar	-23 872	-28 776
Utgående avskrivning	-1 621 557	-1 597 685
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 283	88 155

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	5 000	5 000
Andelar i bostadsrättsföreningar	105 000	105 000
Summa	110 000	110 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 400	7 853
Övriga kortfristiga fordringar	174 672	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	40	1 353
Summa	177 112	9 206

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 376	34 768
Fastighetsskötsel	65 625	54 403
Försäkringspremier	57 837	53 063
Kabel-TV	42 678	42 168
Bredband	2 165	2 171
Förvaltning	30 239	29 151
Summa	240 920	215 724

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-01-28	3,35 %	2 800 000	2 880 000
Swedbank	2025-01-28	3,35 %	3 525 035	3 649 815
Swedbank	2028-06-21	2,40 %	9 350 000	9 450 000
Swedbank	2026-10-23	2,23 %	7 520 000	7 600 000
Swedbank	2029-12-20	1,63 %	8 262 659	8 392 659
Swedbank	2027-03-25	1,38 %	4 400 000	4 540 000
Swedbank	2031-12-22	1,67 %	15 520 000	15 680 000
Swedbank	2027-05-25	1,27 %	9 472 502	9 643 454
Swedbank	2026-01-23	3,72 %	3 775 000	3 875 000
Summa			64 625 196	65 710 928
Varav kortfristig del			7 205 987	7 410 767

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 196 536 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 373	64 650
El	20 177	57 803
Uppvärmning	228 453	0
Utgiftsräntor	96 616	84 730
Vatten	151 941	0
Förutbetalda avgifter/hyror	781 851	711 906
Summa	1 339 411	919 089

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	67 013 000	67 013 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften samt avgiften för garageplats höjdes med 5% vid årsskiftet.

Underskrifter

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

Pernilla Sandberg
Styrelseledamot

Tobias Molander
Styrelseledamot

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

K. Jansson Revision AB
Kirsi Marjut Jansson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.04.2025 07:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.04.2025 09:40

DOCUMENT ID:

Bk3FPrL01g

ENVELOPE ID:

SyZitwBUCye-Bk3FPrL01g

DOCUMENT NAME:

Brf Kurvan, 717600-3304 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANETTE GRANDIN nettan@brfkurvan.se	Signed Authenticated	11.04.2025 10:06 11.04.2025 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 194.218.0.178
2. JAN-OLOF PETER SVEDLIND peter@brfkurvan.se	Signed Authenticated	11.04.2025 10:16 11.04.2025 10:13	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.159.126
3. JAKOB AHLUND jakob@brfkurvan.se	Signed Authenticated	11.04.2025 17:06 11.04.2025 17:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.247
4. Pernilla Elisabeth Sandberg pernilla@brfkurvan.se	Signed Authenticated	12.04.2025 11:58 11.04.2025 19:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.69.1
5. Lars Tobias Molander tobias@brfkurvan.se	Signed Authenticated	12.04.2025 12:46 11.04.2025 16:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.66.131
6. Kirsi Marjut Kinanen Jansson kirsi@kjrev.se	Signed Authenticated	13.04.2025 07:44 13.04.2025 07:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.172.105.100

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2024.

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 2024-12-31 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 2024 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 2025

Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.04.2025 07:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.04.2025 09:40

DOCUMENT ID:

SyH3YPSLAJx

ENVELOPE ID:

HkMiKvB8C1I-SyH3YPSLAJx

DOCUMENT NAME:

A293 Brf Kurvan 240101-241231 revisionsberättelse.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kirsi Marjut Kinanen Jansson	 Signed	13.04.2025 07:45	eID	Swedish BankID
kirsi@kjev.se	Authenticated	13.04.2025 07:45	Low	IP: 83.172.105.100

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