

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Körveln
Org nr: 717600-7784



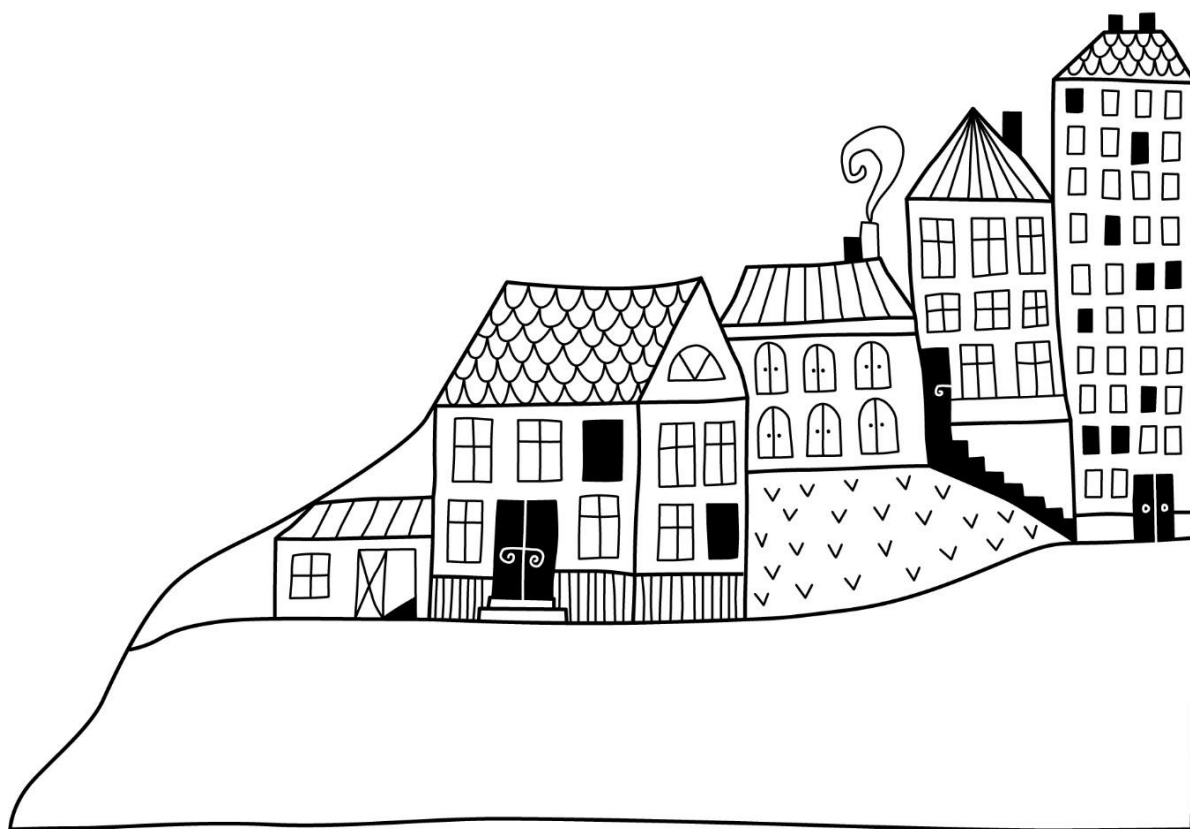


Innehållsförteckning

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
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-10-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-23.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 012 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 239 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	355

Total tomtarea	79 074 m ²
Total bostadsarea	25 670 m ²
Total lokalarea	1 417 m ²

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



Föreningens väsentliga lokalavtal

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

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Uppsala fastighetstjänst	Fastighetsskötsel
Tele 2	TV, bredband och Telefoni
FSAB	Jour
Home Solutions	IMD
Parkia	Parkeringsövervakning
Skellefteå Kraft	El-leverantör
Certego	Nyckelhantering
Ragn Sells	Återvinning
Vattenfall	Fjärrvärme
PD Miljöservice AB	Lokalvård, ändrat fr.o.m. juni-18
ChargeNode (f.d. 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 1 345 tkr och planerat underhåll för 1 528 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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

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



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Yttertak	2016
Målning och renovering föreningens samtliga träpartier	2017
Undercentraler - byta tryckkärl, filterkostnad	2017
Renovera ytskikt i servicehus	2018
Renovering av tak, hus nr 27	2019
Tilläggsisolering vindar	2019-2020
Renovering av tak hus nr 7,30 & 34	2020
Beskärning av samtliga stora träd	2020
Byte styr i UC	2021
Tak hus nr 6, 8, 20, 21, 28 & 39	2021
Radonförebyggande åtgärder	2021
Filterbyten	2022
Arbeten på tak hus nr 9, 25, 35, 37, & 41	2022
Markåtgärder och upprustning av lekplatser och planteringar	2022
Nya armaturer och belysning p-platser	2022
Arbete UC servicehus	2023
Takomläggning hus 13 & 33 samt tätskiksarbete hus 23 & 144	2023
Markarbeten innegårdar	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering gymlokal	357 225
Takomläggning	410 066
Markarbeten	505 514
Återställning av kulvert	254 938



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Berlin	Ordförande	Avgått 250221
Peter Glad	Vice ordförande	2025
Nina Tiger	Ledamot	2025
Jeanette Framming	Ledamot	2025
Johan Borg	Ledamot	2025
Mikael Larsson	Ledamot	2025 (valdes på extrastämma 250326)
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Ekholm Setterlöf	Suppleant	2025
Linda Mikaelsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Katarina Boiwe, Folkesson Råd & Revision AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Hallberg	2025
Mikael Larsson	Valdes in i styrelsen på extrastämma 250326
Roine Setterlöf (sammankallande)	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Solcellsanläggningen för den gemensamma elen blev klar. Solceller sitter på taken på Kummingatan 13, 23 och 33 - utförts av Emobility. Föreningen använder sig av solceller och ledbelysning i föreningen för att minska energiförbrukningen
- Årliga besiktningen av anläggningen har gjorts- utförts av Ecotech och Brandförsvaret
- Slutbesiktning på föreningens balkonger gjordes under våren - utfört av Simtuna Bygg och Betong.
- Ny papp på TAK Kummingatan 45 - utfört av Ahlströmstak.
- Ombyggnation i servicehus Kummingatan 35. för ett gemensamt gym till föreningens medlemmar - utfört av Alfred Holm.
- Renovering av grönytor på innergård - Kummingatan 1, 3 och 13 samt tagit bort skadadeträd och buskar och återplanterat nya prydnad och fruktträd i föreningen.
- Skapat en större yta, ängsgräs för mångfald och pollinering - utförts av Uppsala fastighetstjänst.
- Prommenadloppis i föreningen tillsammans med medlemmar.
- Cykelrensning - utförts av Uppsalafastighetstjänst.
- Lagning på parkeringarna på Kummingatan och Körvelgatan med asfalt.
- Åtgärdat stor vattenläcka i undercentralen på Kummingatan 25. - utfört av Uppsalafastighetstjänst.
- Brytbläck till innerdörrar i trapphus - utförts av Uppsalafastighetstjänst.
- Radon åtgärder - utfört av Bjerking
- Uppsalakommun har sålt av en lägenhet på Kummingatan 23A på begäran av styrelsen.
- Relä och tidsstyrning är bytta i undercentralerna – Utförare Siemens.
- Försäkringsärenden i samband med vattenskador i lägenheter - olika aktörer.
- Statuskontroller av samtliga lägenheter av slutades - utförts av Riksbyggen.
- Riksbyggen utsåg Brf Körveln till vinnare av Åretshållbarhetsförening 2024 i Uppland.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 433 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 431 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2% från och med 2025-01-01.

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



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	20 966	20 668	16 892	16 702	16 750
Resultat efter finansiella poster	227	611	-3 610	-786	-2 070
Soliditet %	4	4	3	7	8
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	91	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	783	772	655	648	652
Energikostnad kr/kvm	254	220	262	233	201
Sparande kr/kvm	139	146	60	149	204
Skuldsättning kr/kvm	2 873	2 933	2 936	2 885	2 831
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 032	3 094	3 099	3 044	2 988
Räntekänslighet %	3,9	4,0	4,7	4,7	4,6

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.

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	0	71 466	610 966
Disposition enl. årsstämmobeslut			610 966	–610 966
Reservering underhållsfond		3 013 000	–3 013 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–1 371 541	1 371 541	
Årets resultat				226 815
Vid årets slut	2 870 233	1 641 459	–959 027	226 815

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	–959 027
Årets resultat	<u>226 815</u>
Summa	–732 212

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Årets reservering till underhållsfond	–3 013 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 527 743</u>
Att balansera i ny räkning i kr	–2 217 469

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	20 965 777	20 668 297
Övriga rörelseintäkter	Not 3	813 751	1 170 254
Summa rörelseintäkter		21 779 528	21 838 551
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 101 018	-16 367 053
Övriga externa kostnader	Not 5	-786 263	-868 623
Personalkostnader	Not 6	-631 729	-682 208
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 012 056	-1 974 962
Summa rörelsekostnader		-19 531 066	-19 892 845
Rörelseresultat		2 248 462	1 945 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 716	4 289
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 025 363	-1 339 029
Summa finansiella poster		-2 021 647	-1 334 740
Resultat efter finansiella poster		226 815	610 966
Årets resultat		226 815	610 966



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	78 918 467	80 730 586
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	912 591	1 112 528
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		86 755	0
Summa materiella anläggningstillgångar		79 917 814	81 843 114
Summa anläggningstillgångar		79 917 814	81 843 114
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	4 503	22 620
Övriga fordringar	Not 13	69 697	550 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	837 364	896 486
Summa kortfristiga fordringar		911 564	1 470 080
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 142 199	4 146 982
Summa kassa och bank		4 142 199	4 146 982
Summa omsättningstillgångar		5 053 763	5 617 062
Summa tillgångar		84 971 577	87 460 177



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 870 233	2 870 233
Fond för yttre underhåll		1 641 459	0
Summa bundet eget kapital		4 511 692	2 870 233
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-959 027	71 466
Årets resultat		226 815	610 966
Summa fritt eget kapital		-732 212	682 432
Summa eget kapital		3 779 480	3 552 665
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	69 659 974	72 298 378
Summa långfristiga skulder		69 659 974	72 298 378
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 169 908	7 136 412
Leverantörsskulder	Not 17	629 452	550 770
Skatteskulder	Not 18	32 515	76 402
Övriga skulder	Not 19	113 375	158 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 586 873	3 687 103
Summa kortfristiga skulder		11 532 123	11 609 134
Summa eget kapital och skulder		84 971 577	87 460 177



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 248 462	1 945 706
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 012 056	1 974 962
	4 260 518	3 920 668
Erhållen ränta	3 716	4 289
Erlagd ränta	-2 018 670	-1 290 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 245 564	2 633 963
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	558 516	-515 550
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 117 200	280 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 686 879	2 398 683
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-1 236 469
Investeringar i laddstolpar	-86 755	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-86 755	-1 236 469
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 604 908	-1 604 908
Upptagna lån	0	1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 604 908	-104 908
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-4 784	1 057 307
Likvida medel vid årets början	4 146 982	3 089 676
Likvida medel vid årets slut	4 142 199	4 146 982



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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	17 994 724	16 951 406
Hyror, lokaler	76 524	54 924
Hyror, p-platser	688 791	688 705
Hyror, övriga	121 300	119 760
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 765	-2 610
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 672	-15 237
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-2 970	0
Elavgifter**	1 336 165	2 107 669
Kabel-tv-avgifter**	763 680	763 680
Summa nettoomsättning	20 965 777	20 668 297

*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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	495 322
Övriga rörelseintäkter	11 803	37 489
Försäringssättningar	403 149	302 532
Övriga lokalintäkter	66 375	19 700
Övriga avgifter	156 980	140 280
Övriga ersättningar	167 522	174 795
Övriga sidointäkter	7 938	143
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	-7
Summa övriga rörelseintäkter	813 751	1 170 254

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 527 743	-1 371 541
Reparationer	-1 345 221	-2 487 872
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-585 070	-574 916
Försäkringspremier	-440 503	-371 260
Kabel- och digital-TV	-773 256	-771 965
Pcb/Radonsanering	-4 781	-54 626
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 266	-2 438
Serviceavtal	-446 813	-302 134
Obligatoriska besiktningar	-25 534	-50 915
Övriga utgifter, köpta tjänster	-31 813	0
Snö- och halkbekämpning	-343 024	-610 531
Statuskontroll	0	-6 119
Förbrukningsinventarier	-121 544	-167 648
Fordons- och maskinkostnader	-95	-216
Vatten	-1 399 004	-1 081 173
Fastighetsel	-1 491 136	-1 414 974
Hushållsel	-20 730	0



Uppvärmning	-3 956 495	-3 456 780
Sophantering och återvinning	-510 199	-624 644
Förvaltningsarvode drift	-3 064 789	-3 017 301
Summa driftskostnader	-16 101 018	-16 367 053

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-481 842	-473 309
Lokalkostnader	-3 680	-4 146
Resekostnader	-1 081	-1 436
IT-kostnader	-6 973	-10 776
Arvode, yrkesrevisorer	-29 813	-25 719
Övriga försäljningskostnader	-2 062	0
Övriga förvaltningskostnader	-59 087	-74 779
Kreditupplysningar	-68	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-61 735	-60 900
Representation	-20 589	-93 187
Kontorsmateriel	-34 061	-23 562
Telefon och porto	-19 503	-13 104
Medlems- och föreningsavgifter	-15 818	-15 013
Konsultarvoden	-23 219	-9 625
Bankkostnader	-9 977	-8 257
Advokat och rättegångskostnader	0	-9 993
Övriga externa kostnader	-16 757	-44 818
Summa övriga externa kostnader	-786 263	-868 623

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-213 024	-166 600
Styrelsearvoden	-29 000	-60 800
Sammanträdesarvoden	-47 500	-50 800
Övriga ersättningar	-500	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-172 150	-230 000
Övriga kostnadsersättningar	-9 826	-8 045
Pensionskostnader	-10 968	0
Övriga personalkostnader	-750	-3 898
Sociala kostnader	-148 012	-162 065
Summa personalkostnader	-631 729	-682 208



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

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-727 399	-727 399
Avskrivning Markanläggningar	-195 935	-158 841
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	-2 012 056	-1 974 962

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	349	1 532
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	281
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 425	620
Övriga ränteintäkter	1 941	1 856
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 716	4 289

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 025 363	-1 339 029
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 025 363	-1 339 029

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	3 223 197
	126 919 096	125 682 627
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	1 236 469
	0	1 236 469
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	126 919 096	126 919 096
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 476 266	-20 748 867
Standardförbättringar	-23 296 080	-22 407 295
Markanläggningar	-1 416 164	-1 257 323
	-46 188 510	-44 413 485
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-727 399	-727 399
Årets avskrivning standardförbättringar	-888 785	-888 785
Årets avskrivning markanläggningar	-195 935	-158 841
	-1 812 119	-1 775 025
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-48 000 629	-46 188 510
Restvärde enligt plan vid årets slut	78 918 467	80 730 586
Varav		
Byggnader	50 536 251	51 263 650
Mark	4 505 000	4 505 000
Standardförbättringar	21 029 649	21 918 434
Markanläggningar	2 847 567	3 043 502
Taxeringsvärden		
Bostäder	400 000 000	400 000 000
Lokaler	4 065 000	4 065 000
Totalt taxeringsvärde	404 065 000	404 065 000
<i>varav byggnader</i>	<i>259 919 000</i>	<i>259 919 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>144 146 000</i>	<i>144 146 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	481 092	481 092
Installationer	5 155 474	5 155 474
	5 636 566	5 636 566
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 636 566	5 636 566
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-401 480	-393 750
Installationer	-4 122 554	-3 930 351
	-4 524 034	-4 324 101
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 730	-7 730
Installationer	-192 203	-192 203
	-199 933	-199 933
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	4 723 967	-4 524 034
Restvärde enligt plan vid årets slut	912 591	1 112 528

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 553	12 020
Kundfordringar	2 950	10 600
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 503	22 620

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	69 697	96 536
Momsfordringar	0	454 438
Summa övriga fordringar	69 697	550 974

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	493 364	440 503
Förutbetalda driftkostnader	25 878	145 162
Förutbetalt förvaltningsarvode	124 773	115 885
Förutbetald kabel-tv-avgift	193 350	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	193 314
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 623
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	837 364	896 486

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	74 505	75 355
Transaktionskonto	4 067 694	4 071 627
Summa kassa och bank	4 142 199	4 146 982

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	77 829 882	79 434 790
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 364 908	-1 479 900
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 805 000	-5 656 512
Långfristig skuld vid årets slut	69 659 974	72 298 378

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,94%	2025-03-01	7 045 000,00	0,00	240 000,00	6 805 000,00
STADSHYPOTEK	0,55%	2026-01-30	18 628 458,00	0,00	545 580,00	18 082 878,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2026-09-01	2 820 000,00	0,00	80 000,00	2 740 000,00
STADSHYPOTEK	3,54%	2027-01-30	5 656 512,00	0,00	125 008,00	5 531 504,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2027-04-30	7 635 300,00	0,00	233 200,00	7 402 100,00
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	15 149 520,00	0,00	381 120,00	14 768 400,00
STADSHYPOTEK	4,30%	2028-12-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
Summa			79 434 790,00	0,00	1 604 908,00	77 829 882,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi kortfristigt lån om 6 805 000 kr som kortfristig skuld. Även amorteringar som betalas inom ett år redovisas som kortfristig skuld vilket uppgår till ett belopp om totalt 1 364 908 kr. 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 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	629 452	550 770
Summa leverantörsskulder	629 452	550 770

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	32 515	28 780
Beräknad fastighetsavgift/-skatt*	0	571 376
Debiterad preliminärskatt*	0	-523 754
Summa skatteskulder	32 515	76 402

*Årets fastighetsavgift och fastighetsskatt redovisas under Not 4.

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	-17 891	0
Skuld sociala avgifter och skatter	115 988	102 427
Skulder för löneavdrag	15 278	56 020
Summa övriga skulder	113 375	158 447

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	13 812
Upplupna räntekostnader	110 797	104 104
Upplupna driftskostnader	0	403 589
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	160 875	156 452
Upplupna elkostnader	195 725	298 461
Upplupna vattenavgifter	349 505	0
Upplupna värmekostnader	542 064	842 981
Upplupna kostnader för renhållning	0	4 113
Upplupna revisionsarvoden	24 500	24 500
Upplupna styrelsearvoden	0	43 960
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	62 328
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 203 407	1 732 803
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 586 873	3 687 103

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	84 032 000	84 032 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under början på 2025 beräknas laddstolparna vara färdiga för drift.

Efter räkenskapsårets utgång har styrelsens ordförande avgått. Efter genomgång av kostnader i föreningens bokföring har övriga i styrelsen riktat en misstroendeförklaring mot styrelsens ordförande då man funnit kostnader avseende personal, inköp av såväl varor och tjänster som ökat oproportionerligt i förhållande till föreningens verksamhet.

De eventuella oegentligheterna är polisanmälda för att säkerställa en oberoende utredning, men utredningen är ännu inte avslutad.

Höjda kostnader för el, vatten, sophantering m.m. samt höjda kapitalkostnader (räntor) för föreningen och gemene person är något alla kan relatera till i dessa tider. Prognosen är att det kommer behöva göras en avgiftshöjning i närtid eller/och under 2026. Styrelsen jobbar med att se över alla avtal och sänka de kostnader som går att sänka. En större inblick ges senare i år när budgetarbetet för 2026 påbörjas.

Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt digital signatur

Mikael Larsson

Peter Glad

Nina Tiger

Jeanette Framming

Johan Borg

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

Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor





Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Körveln

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Körveln i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Transaction 09222115557544439535

Document

Körveln - ÅR 2024 - SLUTVERSION

Main document

29 pages

Initiated on 2025-04-16 15:28:37 CEST (+0200) by Babak Naghibi (BN)

Finalised on 2025-04-22 12:11:18 CEST (+0200)

Initiator

Babak Naghibi (BN)

Riksbyggen

Signatories

Mikael Larsson (ML)



The name returned by Swedish BankID was "Mikael Johan Jörgen Larsson"

Signed 2025-04-16 17:41:19 CEST (+0200)

Nina Tiger (NT)



The name returned by Swedish BankID was "NINA TIGER"

Signed 2025-04-16 15:50:30 CEST (+0200)

Peter Glad (PG)



The name returned by Swedish BankID was "PETER MIKAEL GLAD"

Signed 2025-04-17 11:33:38 CEST (+0200)

Jeanette Framming (JF)



The name returned by Swedish BankID was "JEANETTE HAGBERG FRAMMING"

Signed 2025-04-17 20:43:12 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557544439535

Johan Borg (JB)



The name returned by Swedish BankID was "Erik Johan Daniel Borg"

Signed 2025-04-16 15:34:09 CEST (+0200)

Katarina Boiwe (KB)



The name returned by Swedish BankID was "JOHANNA KATARINA BOIVE"

Signed 2025-04-22 12:11:18 CEST (+0200)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Körveln

Org.nr. 717600-7784

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Körveln för år 2024.

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 2024 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 2024 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

RESLY

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: 680375a619fd2cc906a87d78

Finalized at: 2025-04-22 12:07:30 CEST

Title: RB 2024 Brf Körveln.pdf

Digest: FmHowoD0pq196bsqHRQLaPDWjPSX2AGk6rQftxdYqiA=

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

Signees:

- Johanna Katarina Boive signed at 2025-04-22 12:07:29 CEST with Swedish BankID