

---

# Årsredovisning

**BRF KÖRVELN**  
**1/1 2013 - 31/12 2013**  
**Org nr 717600-7784**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



# Att bo i bostadsrätt

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

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på 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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats 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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkörelseföretag 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.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

*dk*

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF KÖRVELN får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2013-01-01 - 2013-12-31

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Mikael Vikström	Ordförande	Stämman	2014
Håkan Wedin	Ledamot	Stämman	2015
Johan Nygren	Ledamot	Stämman	2015
Mariaheléna Persson	Ledamot	Stämman	2014
Mathias Söderholm	Ledamot	Stämman	2014

### Styrelsesuppleanter

Johan Ånöstam		Stämman	2014
Anne Berlin		Stämman	2014

I tur att avgå är ledamöterna Mikael Vikström, Mariahelena Persson & Mathias Söderholm samt suppleanterna Johan Ånöstam & Anne Berlin.

### Ordinarie revisorer

Folkesson Råd & Revision AB	Stämman
-----------------------------	---------

### Valberedning

Anders Pettersson (Sammanställande)	Stämman
Fredrik Värngren	Stämman
Hans Karlsson	Stämman

### Vicevärd

Lars Pettersson	Vice värd	Styrelsen
Leif Nordin	Fastighetsskötare	Styrelsen

## Firmateckning

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

ak t

## Fastighetsuppgifter

BRF Körvelns hus är belägna på kvarteret Körveln, Årsta 17:1 och Årsta 17:3

Föreningens fastighet byggdes 1971 av Ohlsson & Skarne AB. Område 1 (Körvelgatan 2, 4, 6, 8, 12, 14, 16 samt Kummingatan 1, 3, 5, 7 och 13). Karl Johanssons Byggnads AB byggde område 2 och 3. (Körvelgatan 18, 20, 24, 26, 28, 30, 34, 36 samt Kummingatan 11, 15, 19, 21, 23, 27, 29, 31, 33, 37, 39, 41, 43, 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 bostadsrätter.

Föreningens parkeringsplatser är belägna på angränsande kvarter Juglonet 25:1 som är samägd med BRF Kumminen samt kvarteret Mjölönet 26:1 på Körvelgatan samägd med BRF Kvannen.

### Lägenhetsfördelning:

1 rkv	2 rok	3 rok	4 rok
3	70	201	60

### Dessutom tillkommer:

#### P-platser

355

Total tomtarea:	75 400 kvm
Total bostadsarea:	25 684 kvm
Total lokalarea:	135 kvm

Årets taxeringsvärde	193 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	164 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa t.o.m 2013. Från 2014 har föreningen fastigheten fullvärdesförsäkrad i Folksam genom Ossén försäkringsmäklare Syd AB. Hemförsäkring med bostadsrättstillägg ligger på bostadsrättsinnehavarens ansvar och fastighetsförsäkringen hanteras kollektivt .

## Förvaltning/organisationsanslutning

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

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 450 667 kr och planerat underhåll för 866 737 kr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 3 000 000 kr för de närmaste 3 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 000 000 kr (38 kr/kvm).

### Miljö

Föreningen arbetar kontinuerligt med energi- och resursbesparande åtgärder för minskad negativ miljöpåverkan. Vi använder fjärrvärme för uppvärmning och hushållsavfallet källsorteras. Utomhusbelysningen har uppgraderats med LED-armatur vilket medför lägre elförbrukning.

Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och pappershantering. Bokslutet upprättas elektroniskt utan användande av papper.

# Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

## Allmänt

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 17 april 2013. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 426 (2013-12-31)

## Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	16 728	16 983	16 231	16 195	15 767
Årets resultat	805	1 558	- 1 003	2 193	2 053
Balansomslutning	106 281	107 528	107 968	110 604	92 516
Soliditet %	30%	28%	27%	27%	30%
Likviditet %	125%	91%	56%	106%	135%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	536	536	535	535	526
Lån, kr / kvm	2 769	2 830	2 890	2 036	2 082

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Lån kr/kvm har bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

## Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2010 då avgifterna höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 536 kr/kvm/år.

## Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 29 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 40 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning + teknisk jour
TeliaSonera AB	Bredband, telefoni, TV
Home Solutions	Mätning och registrering av elförbrukning enligt elsamordning
Parkia	Parkeringsövervakning
Skellefteå Kraft	Elleverantör
Swesafe	Nyckelhantering
Ragn Sells	Avlopp och Spolning
Sita Sverige AB	Återvinning
Vattenfall	Fjärrvärme
Åke Huss AB	Ventilationskontroll
Returpapperscentralen	Returpapper

## Verksamhetsberättelse

Året inleddes med att upprustningen av tvättstugorna färdigställdes. Tre tvättstugor fick nya ytskikt, en tvättstuga stängdes på grund av minskad beläggning och i enlighet med stämmobeslut. Föreningens trädbestånd har reducerats på grund av trädkräfta, vi har också haft problem med rotsystem som gör åverkan på avlopp och som kommer att åtgärdas kommande år. Vi har påbörjat ett arbete med nya planteringar inne på gårdarna och utmed Fålhagsleden, detta kommer att slutföras under våren. Vi har ersatt armaturen på lyktstolparna med ny LED-anpassad belysning för minskad elförbrukning. Under hösten köptes farthinder in som kommer att placeras ut runt samtliga gårdar för att uppnå en säkrare trafikmiljö.

Under året har vi bytt el-leverantör som har medfört att vi sänkt el-avgiften för medlemmarna med 15 %. En underhållsplan har arbetats fram av Riksbyggen, den skall långsiktigt hjälpa oss överblicka framtida underhåll samt årligt budgetarbete. Balkongerna i föreningen har konstaterats vara i varierande skick, styrelsen har därför under året inlett ett arbete med att se över lösningar till detta.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

### Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	25 079 975
Årets resultat före fondförändring	<u>805 450</u>
Summa överskott	25 885 425

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt styrelsens bedömning	-1 000 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	<u>866 737</u>
Att balansera i ny räkning	25 752 162

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	14 520 008	14 504 460
Hysesbortfall	2	- 22 561	- 24 915
Intäkt försåld el genom IMD		1 383 586	1 581 345
Övriga förvaltningsintäkter	3	846 801	922 065
		<u>16 727 834</u>	<u>16 982 955</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 450 667	- 517 156
Planerat underhåll	5	- 866 737	- 712 151
Fastighetsavgift/skatt		- 404 140	- 455 910
Driftkostnader	6	-8 007 596	-7 764 759
Övriga kostnader	7	- 216 928	- 113 554
Personalkostnader	8	-1 496 525	-1 446 427
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 426 550	-2 298 173
		<u>-13 869 143</u>	<u>-13 308 130</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 858 691</b>	<b>3 674 825</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	10	24 109	22 136
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 079 650	-2 138 840
		<u>-2 055 541</u>	<u>-2 116 704</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>803 150</b>	<b>1 558 121</b>
Skatt på grund av ändrad taxering		2 300	-
<b>Årets resultat</b>		<b>805 450</b>	<b>1 558 121</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	97 238 143	99 274 960
Inventarier, verktyg och installationer	13	3 277 329	3 621 272
		<u>100 515 472</u>	<u>102 896 232</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>100 515 472</b>	<b>102 896 232</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 132	18 828
Kundfordringar		41 027	–
Övriga fordringar	14	5 836	63 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 015 647	850 098
		<u>1 070 642</u>	<u>932 374</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	2 800 000	2 000 000
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		2 936	670
NORDEA		47	–
Avräkning med Swedbank		1 891 529	1 698 955
		<u>1 894 513</u>	<u>1 699 625</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 765 154</b>	<b>4 631 999</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>106 280 626</b>	<b>107 528 231</b>

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		2 870 233	2 870 233
Underhållsfond		2 659 906	2 372 057
Reservfond		7 334	7 334
		<u>5 537 473</u>	<u>5 249 624</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		25 079 975	23 809 703
Årets resultat		805 450	1 558 121
		<u>25 885 425</u>	<u>25 367 824</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 422 898</b>	<b>30 617 448</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	18	70 231 818	71 790 058
Byggnadskreditiv		–	2 784
		<u>70 231 818</u>	<u>71 792 842</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	18	1 264 460	1 268 430
Leverantörsskulder		929 421	1 153 432
Skatteskulder		204 518	198 113
Övriga kortfristiga skulder	19	86 746	81 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 140 765	2 416 891
		<u>4 625 910</u>	<u>5 117 941</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>74 857 728</b>	<b>76 910 783</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 280 626</b>	<b>107 528 231</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		84 356 000	84 356 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 11 045 940 kr.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar  
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningstid
Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	33 år
Markanläggningar	25 år
Bredband/Kabel TV	25 år
Inventarier	10 år
Stamreovering	40 år
Fönster	40 år
Ventilation	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	13 774 322	13 758 444
Hyror, lokaler	31 366	31 366
Hyror, p-platser	587 700	588 600
Hyror, övriga	126 620	126 050
	<u>14 520 008</u>	<u>14 504 460</u>

### Not 2 Hyresbortfall

Hyresbortfall, p-platser	- 22 561	- 24 915
	<u>- 22 561</u>	<u>- 24 915</u>

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Avgift för Bredband/TV/Telefoni	761 520	761 520
Uthyrning Puben	16 000	9 525
Övriga ersättningar	41 510	24 330
Fakturerade kostnader	18 612	5 383
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1 460	2 271
Återvunna fordringar	–	91 066
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	–	52
Inkassointäkter	5 384	2 750
Övriga rörelseintäkter	2 315	6 281
Försäkringsersättningar	–	18 888
	<u>846 801</u>	<u>922 065</u>

2013-12-31 2012-12-31

**Not 4 Reparationer**

Bostäder	20 104	19 186
Vattenskador	10 306	60 863
Lokaler	674	–
Tvättstugor	55 035	52 055
Gemensamma utrymmen	2 869	12 012
Installationer	37 165	13 009
Vatten/Avlopp	31 795	169 160
Värme	12 987	3 944
Ventilation	4 118	10 015
Elinstallationer	145 677	29 173
Låssystem	41 016	45 598
Huskropp	6 250	2 750
Gårdar och grönanläggningar	14 891	95 694
Garage och parkeringsplatser	14 580	3 698
Självrisk	53 200	–
	<u>450 667</u>	<u>517 156</u>

**Not 5 Planerat underhåll**

Tvättstugor	261 566	–
Installationer	295 050	–
Ventilation	–	108 125
Huskroppar	42 900	–
Gårdar och grönanläggningar	267 221	604 026
	<u>866 737</u>	<u>712 151</u>

**Not 6 Driftkostnader**

Företagsförsäkring	117 532	111 932
Förvaltningsarvode	289 865	274 473
IT-kostnader	983 132	835 606
Juridiska kostnader	7 512	5 338
Arvode, yrkesrevisorer	18 750	12 500
Möteskostnader	21 849	7 754
Övriga förvaltningskostnader	–	900
Trädgårdsskötsel	62 567	28 460
Städning gemensamma utrymmen	376 300	376 300
Srviceavtal IMD	105 932	145 598
Snö- och halkbekämpning	107 318	42 967
Förbrukningsmateriel	77 826	120 502
Fordons- och maskinkostnader	85 297	34 664
Vatten	686 415	691 473
El	1 625 161	1 618 152
Uppvärmning	3 021 257	3 001 786
Sophantering och återvinning	420 884	456 355
	<u>8 007 596</u>	<u>7 764 759</u>

2013-12-31 2012-12-31

**Not 7 Övriga kostnader**

Resekostnader	809	35
Annonsering	–	8 500
Representation	6 975	17 705
Kontorsmateriel	27 049	34 267
Telefon och porto	16 314	21 096
Konstaterade förluster hyror/avgifter	21	20
Konstaterade förluster kundfordringar	4	726
Tidskrifter och facklitteratur	720	1 193
Medlems- och föreningsavgifter	–	3 628
Serviceavgifter	5 030	–
Konsultarvoden	4 163	–
Bankkostnader	640	600
Övriga externa kostnader	155 203	25 784
	<u>216 928</u>	<u>113 554</u>

**Not 8 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetskötare	710 854	834 454
Personalomkostnader fastighetskötare (Sjukvård/arbetskläder)	3 239	16 936
Övriga kostnadsersättningar	9 657	–
Sjukvårdsmateriel	–	10 945
Uttagsskatt	259 331	280 079
Styrelsearvode	82 800	74 400
Övriga ersättningar till förtroendevalda	93	–
Arvode för arbete i föreningen	108 400	- 9 925
Utbildning, förtroendevalda	–	5 250
Summa	<u>1 174 373</u>	<u>1 212 139</u>
Sociala kostnader	322 152	234 288
	<u>1 496 525</u>	<u>1 446 427</u>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader	1 273 022	1 169 186
Byggnadsinventarier	–	183 226
Markanläggningar	58 735	58 735
Standardförbättringar	705 060	520 000
Inventarier, verktyg och installationer	72 518	49 810
Installationer	317 215	317 216
	<u>2 426 550</u>	<u>2 298 173</u>

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	2 195	1 515
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	21 707	19 899
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	207	391
Övriga ränteintäkter	–	331
	<u>24 109</u>	<u>22 136</u>

2013-12-31 2012-12-31

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	2 079 535	2 138 348
Övriga räntekostnader	115	492
	<u>2 079 650</u>	<u>2 138 840</u>

**Not 12 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	89 773 646	89 773 646
Mark	4 505 000	4 505 000
Standardförbättringar	28 180 784	28 180 784
Markanläggningar	1 468 375	1 468 375
Summa anskaffningsvärden	<u>123 927 805</u>	<u>123 927 805</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-22 486 359	-21 317 173
Standardförbättringar	-1 584 254	- 881 028
Markanläggningar	- 582 232	- 523 497
	<u>-24 652 845</u>	<u>-22 721 698</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 273 022	-1 169 186
Årets avskrivning standardförbättringar	- 705 060	- 703 226
Årets avskrivning markanläggningar	- 58 735	- 58 735
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-26 689 662</u>	<u>-24 652 845</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	97 238 143	99 274 960
Varav		
Byggnader	66 014 265	67 287 287
Mark	4 505 000	4 505 000
Standardförbättringar	25 891 470	26 596 530
Markanläggningar	827 408	886 143
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>193 000 000</u>	<u>164 000 000</u>
Totalt taxeringsvärde	193 000 000	164 000 000
varav byggnader	145 000 000	129 000 000

2013-12-31 2012-12-31

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	1 497 674	1 497 674
Installationer	4 804 675	4 804 675
Traktorer	831 250	831 250
	<u>7 133 599</u>	<u>7 133 599</u>
Årets anskaffningar		
Maskiner	45 790	–
Sandsopningsagregat till traktor	45 790	–
	<u>91 580</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>7 179 389</u>	<u>7 133 599</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-1 243 469	-1 193 659
Installationer	-1 831 983	-1 597 892
Traktorer	- 436 875	- 353 750
	<u>-3 512 327</u>	<u>-3 145 301</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 72 518	- 49 810
Installationer	- 234 090	- 234 091
Traktorer	- 83 125	- 83 125
	<u>- 389 733</u>	<u>- 367 026</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 902 060</u>	<u>-3 512 327</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>3 277 329</u>	<u>3 621 272</u>
Varav		
Maskiner	227 477	254 205
Installationer	2 738 602	2 972 692
Traktorer	311 250	394 375

**Not 14 Övriga fordringar**

Skattekonto	1 450	32 873
Andra kortfristiga fordringar	4 386	30 575
	<u>5 836</u>	<u>63 448</u>



**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	1 357	3 333
Förutbetalda försäkringspremier	123 408	117 532
Förutbetalt förvaltningsarvode	72 466	69 865
Förutbetald renhållning	1 250	1 250
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	241 907	245 657
Övriga förutbetalda kostnader	171 028	9 959
Övriga periodiserade kostnader	27 516	27 523
Upplupen intäkt Individuell EI	376 715	374 979
	<u>1 015 647</u>	<u>850 098</u>

**Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 800 000	2 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	800 000	1,30%	2014-01-21
90 dagar	2 000 000	1,70%	2014-03-21

**Not 17 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	7 334	2 870 233	2 372 057	23 809 703	1 558 121
Disposition enl årsstämmobeslut				1 558 121	-1 558 121
Avsättning till underhållsfond			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 712 151	712 151	
Årets resultat					805 450
Vid årets slut	7 334	2 870 233	2 659 906	25 079 975	805 450

**Not 18 Fastighetslån**

Fastighetslån	71 496 278	73 058 488
Avgår nästa års amortering	-1 264 460	-1 268 430
Skuld vid årets slut	<u>70 231 818</u>	<u>71 790 058</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,88%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,40%		7 199 100		154 400	7 044 700
NORDEA HYPOTEK AB	2,40%		9 617 000		236 000	9 381 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,40%		15 520 000		320 000	15 200 000
NORDEA HYPOTEK AB	3,55%	2015-06-17	10 258 800		233 200	10 025 600
STADSHYPOTEK	2,83%	2013-08-26	19 353 750		19 353 750	
STADSHYPOTEK	3,20%	2015-09-01		18 960 720	95 280	18 960 720
STADSHYPOTEK	3,49%	2015-01-30	11 109 838		225 580	10 884 258
			<u>73 058 488</u>	<u>18 960 720</u>	<u>20 618 210</u>	<u>71 496 278</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 264 460 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 057 840 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 65 173 978 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

2013-12-31 2012-12-31

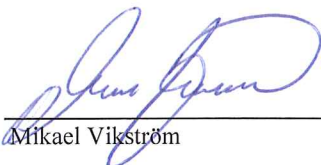
**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**


Skuld sociala avgifter och skatter	86 746	81 075
	<u>86 746</u>	<u>81 075</u>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

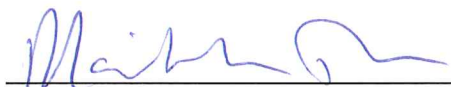
Upplupna löner och sociala avgifter	72 767	58 757
Upplupna räntekostnader	336 196	344 206
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 375	239 360
Upplupna elkostnader	148 637	177 349
Upplupna värmekostnader	315 071	356 399
Upplupna kostnader för renhållning	12 386	7 859
Upplupna revisionsarvoden	16 000	12 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 067	77 036
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>1 172 266</u>	<u>1 143 426</u>
	2 140 765	2 416 891


Uppsala 2014-03-04

  
Mikael Vikström

  
Håkan Wedin

  
Johan Nygren

  
Mariahelena Persson

  
Mathias Söderholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2014



Katarina Boiwe  
Auktoriserad revisor  
Folkesson Råd & Revision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Körveln  
Org.nr. 717600-7784

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Körveln för år 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 31 december 2013 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Körveln för år 2013.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### ***Uttalanden***

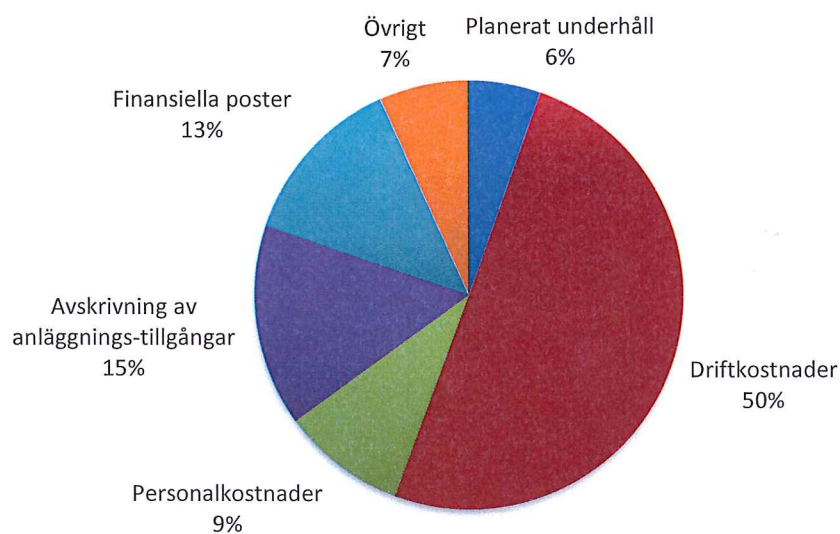
Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 22/4 2014

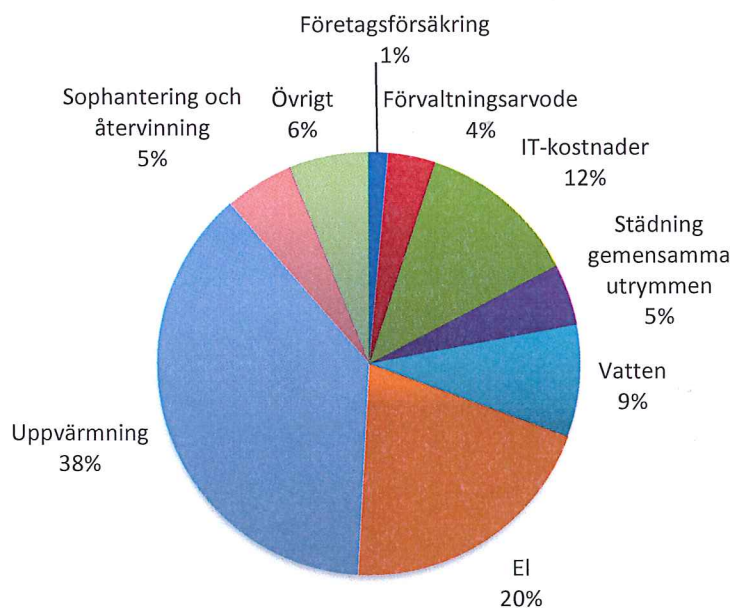
Katarina Boiwe  
Auktoriserad revisor

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	450 667	517 156
Planerat underhåll	866 737	712 151
Fastighetsavgift/skatt	404 140	455 910
Driftkostnader	8 007 596	7 764 759
Övriga kostnader	216 928	113 554
Personalkostnader	1 496 525	1 446 427
Avskrivning av anläggningstillgångar	2 426 550	2 298 173
Finansiella poster	2 079 650	2 138 840
Inkomstskatt	- 2 300	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>15 946 493</b>	<b>15 446 970</b>



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	117 532	111 932
Förvaltningsarvode	289 865	274 473
IT-kostnader	983 132	835 606
Juridiska kostnader	7 512	5 338
Arvode, yrkesrevisor	18 750	12 500
Möteskostnader	21 849	7 754
Övriga förvaltningskostnader	0	900
Trädgårdsskötsel	62 567	28 460
Städning gemensamma utrymmen	376 300	376 300
Srviceavtal IMD	105 932	145 598
Snö- och halkbekämpning	107 318	42 967
Förbrukningsmateriel	77 826	120 502
Fordons- och maskinkostnader	85 297	34 664
Vatten	686 415	691 473
El	1 625 161	1 618 152
Uppvärmning	3 021 257	3 001 786
Sophantering och återvinning	420 884	456 355
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>8 007 596</b>	<b>7 764 759</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

## BOA (kvm):

26898

26898

Kr / kvm

Kr / kvm

Företagsförsäkring	4	4
Förvaltningsarvode	11	10
IT-kostnader	37	31
Arvode, yrkesrevisor	1	0
Möteskostnader	1	0
Trädgårdsskötsel	2	1
Städning gemensamma utrymmen	14	14
Srviceavtal IMD	4	5
Snö- och halkbekämpning	4	2
Förbrukningsmateriel	3	4
Fordons- och maskinkostnader	3	1
Vatten	26	26
El	60	60
Uppvärmning	112	112
Sophantering och återvinning	16	17
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>298</b>	<b>289</b>

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **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 resultat-räkningen) 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.

## **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**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **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.

## **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.



### **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**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter 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.

---

# 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)