



Brf Körveln
Org nr 717600-7784
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med 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 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 styrelsen 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 allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	15

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Körveln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

*Vald t.o.m.
årsstämman*

Ordinarie ledamöter

Utsedd av

Göran Nährström	Ordförande	Stämman	2012
Håkan Wedin	Vice ordförande	Stämman	2011
Johan Nygren	Ledamot	Stämman	2011
Lars Pettersson	Ledamot	Stämman	2012
Maria-Heléna Persson	Ledamot	Stämman	2012

Styrelsesuppleanter

Mikael Vikström	Stämman	2011
Mathias Söderholm	Stämman	2011
Tomas Stålfors	Stämman	2011

Ordinarie revisorer

Folkessons Råd & Revisions AB	Stämman
-------------------------------	---------

Valberedning

Anders Pettersson (sammankallande)

Anders Nordin

Hans Karlsson

Firmateckning

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

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 Johansson 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 och 47).

Sedan 2005 ingår numera och Körvelgatan 10 i föreningens bestånd.

Föreningen köpte byggnaden av Svenska kyrkan 2005 som byggde huset 1971 på arrenderad mark från föreningen. Byggnaden inrymde Årsta Församlingshem fram till dess att den var till salu 2005 då föreningen köpte den för att hindra oönskad verksamhet i byggnaden. Föreningen byggdes om till fem bostadsrätter. På bottenplan 1 st 4 rok och 1 st 2 rok samt i källarplanet 3 st 1 rkv och därtill en uthyrningslokal.

Inom föreningen finns fem servicehus som var och en inrymmer en tvättstuga, tre större och två mindre. Tvättstugan i servicehus 17 är stängd tills vidare med anledning av att bostadsrättsinnehavarna i större utsträckning prioriterar egna tvättmaskiner.

I servicehus 17 finns även en lägenhet inrymd. Vidare finns ett solarium i servicehus 17.

Salabacke Scoutkår disponerar några av lokalerna i servicehus 25. Föreningslokalen PUBEN ligger i servicehus 32. Fastighetsskötarens verkstad och garage finns i servicehus 35 samt en expedition som är belägen i servicehus 9.

Vi har också 5 förrådshus med källarförråd att hyra samt 5 stycken sophus för källsortering. Dessutom finns två containrar till förfogande för medlemmarnas grovsopor.

Föreningens parkeringsplatser är belägna på angränsande kvarter Juglonet 25:1 som är samägd med Brf Kumminen samt kvarteret Mjölonet 26:1 på Körvelgatan samägd med Brf Kvannen. Antalet parkeringsplatser som disponeras av vår förening uppgår till 355 stycken där 340 är utrustade med el-plint för motorvärmare och 15 utan. El-plinten är temperaturpåverkande och har jordfelsbrytare. Föreningen har inga garage eller några carportar.

Lägenhetsfördelning:

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

Total tomtarea:	75 400 kvm
Total bostadsarea:	25 684 kvm
Total uppvärmd yta:	28 790 kvm
Total yta p-platser:	16 000 kvm

Årets taxeringsvärde	164 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	169 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Förvaltning

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 237 763 kr och planerat underhåll för 815 346 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Tidigare utfört underhåll

Under året har stamreoveringen av avlopp och anslutningar färdigställts. Stamreoveringen har gjorts genom Relining. PCB har sanerats i område 3 som fanns runt fönster och entrédörr. Två lekplatser har även rustats. 15 nya p-platser utan el-plint har byggts.

Föreningen har även påbörjat byte av samtliga fönster och fönsterdörrar i lägenheterna till energiglas med 1,2 i U-värde och 41 dB ljudisolering.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 000 tkr för de närmaste 3 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 000tkr (38 000 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret 2011 sker med 38 000 kr/kvm.

Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen. Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper. Samtligt hushållsavfall källsorteras. Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 20 maj 2010. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	16 195	15 767	15 766	15 056	14 335
Soliditet %	27%	30%	29%	28%	26%
Likviditet %	106%	135%	84%	93%	79%

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2010 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 536 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 29 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 31 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Com hem	Kabeltv
System	Bredbandsnät
Home Solutions	Övervakning av elsamordning

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	19 608 806
Årets resultat	<u>2 192 626</u>
Summa överskott	21 801 432

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>815 346</u>
Att balansera i ny räkning	21 616 778

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	16 102 116	15 676 916
Övriga förvaltningsintäkter		92 642	90 313
		<u>16 194 759</u>	<u>15 767 229</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 237 763	- 256 731
Planerat underhåll	3	- 815 346	- 795 353
Fastighetsavgift/skatt		- 426 518	- 419 065
Driftskostnader	4	-7 635 736	-7 467 645
Övriga kostnader		- 81 229	- 84 098
Personalkostnader	5	-1 020 674	- 962 160
Avskrivning av anläggningstillgångar	6	-1 846 662	-1 646 421
		<u>-12 063 928</u>	<u>-11 631 473</u>
Rörelseresultat		4 130 831	4 135 757
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		6 251	3 864
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		659	3 278
Räntekostnader		-1 945 114	-2 089 941
		<u>-1 938 204</u>	<u>-2 082 799</u>
Resultat efter finansiella poster		2 192 626	2 052 958
Årets resultat		<u>2 192 626</u>	<u>2 052 958</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	83 770 051	76 431 416
Inventarier, bilar och installationer	8	4 392 812	4 591 075
Pågående byggnation	9	16 353 572	5 508 343
		<u>104 516 435</u>	<u>86 530 834</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar		150 000	150 000
Summa anläggningstillgångar		104 666 435	86 680 834
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		12 982	5 354
Kundfordringar		2 609	34 564
Skattefordringar		183 077	56 861
Övriga fordringar	10	98 729	41 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	756 141	597 628
		<u>1 053 538</u>	<u>735 681</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	2 050 000	2 600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 965	393 154
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		2 125 494	1 641 865
		<u>2 130 459</u>	<u>2 035 019</u>
Summa omsättningstillgångar		5 233 997	5 370 700
SUMMA TILLGÅNGAR		109 900 432	92 051 534

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 870 233	2 870 233
Underhållsfond		4 383 004	4 178 357
Reservfond		7 334	7 334
		<u>7 260 571</u>	<u>7 055 924</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		20 608 806	18 760 656
Årets resultat		2 192 626	2 052 797
		<u>22 801 432</u>	<u>20 813 453</u>
<i>Summa eget kapital</i>		30 062 003	27 869 377
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14	59 036 932	60 191 744
Byggnadskreditiv		15 882 613	0
		<u>74 919 545</u>	<u>60 191 744</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		1 037 456	1 214 456
Leverantörsskulder		632 048	604 973
Skatteskulder		255 823	115 569
Övriga skulder, kortfristiga		15 359	110 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 978 198	1 945 147
		<u>4 918 883</u>	<u>3 990 413</u>
<i>Summa skulder</i>		79 838 429	64 182 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 900 432	92 051 534
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		84 356 000	65 659 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 11 045 940 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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 av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition 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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnader	1%
Fastighetsförbättringar	3%
Markanläggningar	4%
Bredband / Kabeltv	4%
Inventarier	10%
Stamreovering	40 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2010-12-31	2009-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	13 751 174	13 498 990
Hyror, lokaler	33 569	34 398
Hyror, p-platser	560 308	555 370
Hyror, kall-/städförråd	131 720	132 907
Elavgifter	1 625 345	1 455 252
	<hr/>	<hr/>
	16 102 116	15 676 916
Not 2 Reparationer		
Bostäder	10 268	18 160
Vattenskador	26 209	0
Gemensamma utrymmen	25 878	13 166
Reparationer - Installationer	111 305	191 498
Huskropp	18 482	16 012
Gårdar och grönanläggningar	22 122	8 347
Parkeringsplatser	23 499	9 548
	<hr/>	<hr/>
	237 763	256 731

2010-12-31 2009-12-31

Not 3 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	11 500	33 114
Underhåll - Installationer	266 293	87 972
Värme	0	91 189
Elinstallationer	35 100	0
Huskroppar	32 924	0
Gårdar och grönanläggningar	281 550	519 087
Parkeringsplatser	187 979	63 992
	<hr/>	<hr/>
	815 346	795 353

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	104 492	104 490
Arvode förvaltning	263 300	263 876
Kabel-TV	299 835	296 064
Revisionsarvode, externt	14 375	14 375
Övriga förvaltningskostnader	43 757	40 659
Städ	413 182	383 589
Obligatoriska besiktningar	0	11 450
Snöröjning	50 422	7 125
Drift och förbrukning, övrigt	7 987	18 014
Förbrukningsmateriel	71 018	50 229
Fordons- och maskinkostnader	31 143	46 465
Vatten	580 912	628 467
El	2 097 759	1 907 573
Uppvärmning	3 147 279	3 211 114
Sophantering	510 275	484 155
	<hr/>	<hr/>
	7 635 736	7 467 645

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Lön till fastighetsskötare	471 818	389 138
Uttagsskatt	140 254	115 569
Styrelsearvode	72 400	69 750
Löner och andra ersättningar	135 643	159 175
Bilersättning	0	1 884
Övriga personalkostnader	0	2 000
	<hr/>	<hr/>
Summa	820 115	737 516
Sociala kostnader	200 559	224 644
	<hr/>	<hr/>
	1 020 674	962 160

	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier	1 203 798	1 203 798
Stamreovering	179 616	0
Markanläggningar	58 735	58 735
Maskiner och inventarier	87 299	87 299
Installationer	317 214	296 589
	<hr/> 1 846 662	<hr/> 1 646 421
Not 7 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	91 242 020	91 242 020
Mark	4 505 000	4 505 000
	<hr/> 95 747 020	<hr/> 95 747 020
Årets anskaffningar		
Stamreovering	8 780 784	0
	<hr/> 8 780 784	<hr/> 0
Summa anskaffningsvärden	104 527 804	95 747 020
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-19 315 604	-18 053 071
	<hr/> -19 315 604	<hr/> -18 053 071
Årets avskrivningar	-1 442 149	-1 262 533
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 757 753	-19 315 604
Restvärde enligt plan vid årets slut	83 770 051	76 431 416
Taxeringsvärden		
bostäder	164 000 000	169 000 000
Totalt taxeringsvärde	<hr/> 164 000 000	<hr/> 169 000 000
varav byggnader	129 000 000	131 000 000

2010-12-31 2009-12-31

Not 8 Inventarier, bilar och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

6 927 349 6 927 349

6 927 349 6 927 349

Årets anskaffningar

Gräsklippare

206 250 0

206 250 0

Summa anskaffningsvärden

7 133 599 6 927 349

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

-2 336 274 -1 952 386

-2 336 274 -1 952 386

Årets avskrivningar

- 404 513 - 383 888

- 404 513 - 383 888

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 740 787 -2 336 274

Restvärde enligt plan vid årets slut

4 392 812 4 591 075

Not 9 Pågående byggnation

Fönsterbyte

16 353 572 5 508 343

16 353 572 5 508 343

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto

41 308 41 274

Andra kortfristiga fordringar

57 421 0

98 729 41 274

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode

65 825 0

Förutbetald elavgift

26 483 26 483

Förutbetald vattenavgift

0 53 281

Förutbetald renhållning

1 250 24 827

Förutbetald kabel-tv-avgift

74 016 74 016

Periodiserade kostnader månadsrapporter

977 0

Upplupna ränteintäkter

479 963 419 021

Fastighetsförsäkring

107 627 0

756 141 597 628

2010-12-31 2009-12-31

Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 2 050 000 2 600 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	2 050 000	1,50	2011-01-18

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	2 870 233	7 334	5 178 357	17 760 656	2 052 797
Disposition enl årsstämmobeslut				2 052 797	-2 052 797
Avsättning till underhållsfond			1 000 000	-1 000 000	
Uttag ur underhållsfond			- 795 353	795 353	
Årets resultat					2 192 626
Vid årets slut	2 870 233	7 334	5 383 004	19 608 806	2 192 626

Not 14 Fastighetslån

Fastighetslån	60 074 388	61 406 200
Avgår nästa års amortering	-1 037 456	-1 214 456
Skuld vid årets slut	59 036 932	60 191 744

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,82%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA	2,10	2011-01-29	7 662 300		154 400	7 507 900
NORDEA	2,10	2011-01-29	10 325 000		236 000	10 089 000
NORDEA	3,55	2015-06-17	10 958 400		233 200	10 725 200
NORDEA	4,10	2011-08-26	10 325 000		236 000	10 089 000
NORDEA	4,10	2011-08-26	10 325 000		236 000	10 089 000
STADSHYPOTEK	2,50	2011-01-26	11 810 500		236 212	11 574 288
			61 406 200		1 331 812	60 074 388

2010-12-31 2009-12-31

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	23 880	24 472
Upplupna räntekostnader	279 261	291 162
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	91 489
Upplupna elkostnader	248 334	195 866
Upplupna värmekostnader	1 096 324	342 756
Upplupna kostnader för renhållning	10 578	0
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 439	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 241 381	984 402
	<hr/>	<hr/>
	2 978 198	1 945 147

Uppsala 2011-

Göran Nährström

Håkan Wedin

Johan Nygren

Lars Pettersson

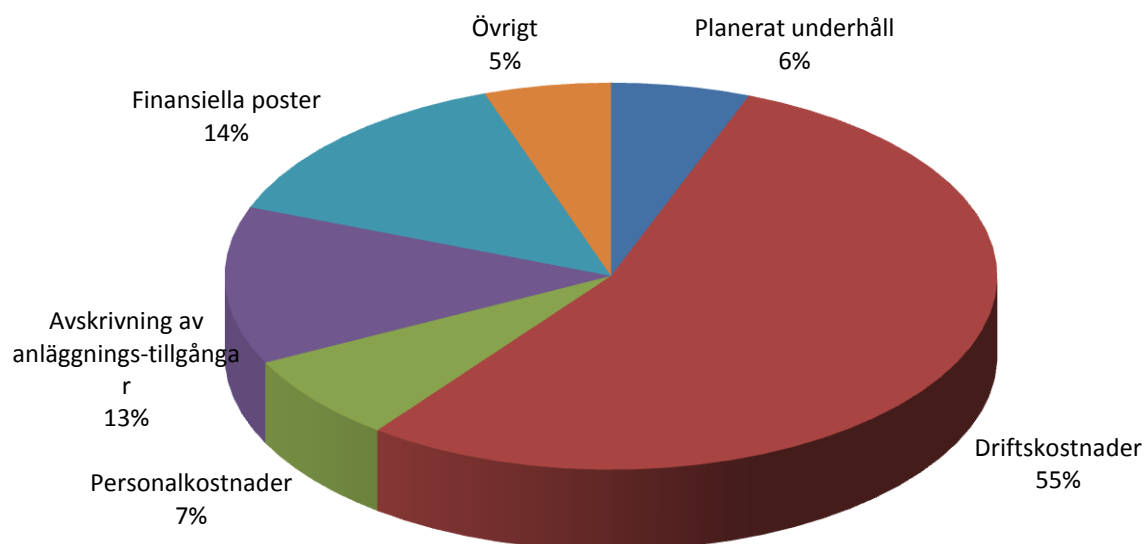
Maria-Heléna Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Katarina Boiwe
Godkänd revisor
Folkesson Råd & Revision AB

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	237 763	256 731
Planerat underhåll	815 346	795 353
Fastighetsavgift/skatt	426 518	419 065
Driftskostnader	7 635 736	7 467 645
Övriga kostnader	81 229	84 098
Personalkostnader	1 020 674	962 160
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 846 662	1 646 421
Finansiella poster	1 945 114	2 089 941
Summa kostnader	14 009 042	13 721 414



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

BOA (kvm):

25684	25684
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	4	4
Arvode förvaltning	10	10
Kabel-TV	12	12
Revisionsarvode, externt	1	1
Övriga förvaltningskostnader	2	2
Städ	16	15
Snöröjning	2	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	1
Förbrukningsmateriel	3	2
Fordons- och maskinkostnader	1	2
Vatten	23	24
El	82	74
Uppvärmning	123	125
Sophantering	20	19
Summa driftskostnader	297	291

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången 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 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.

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 bostadsrättshavarnas 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.

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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.



Årsredovisningen är upprättad av
Brf Körveln styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel 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