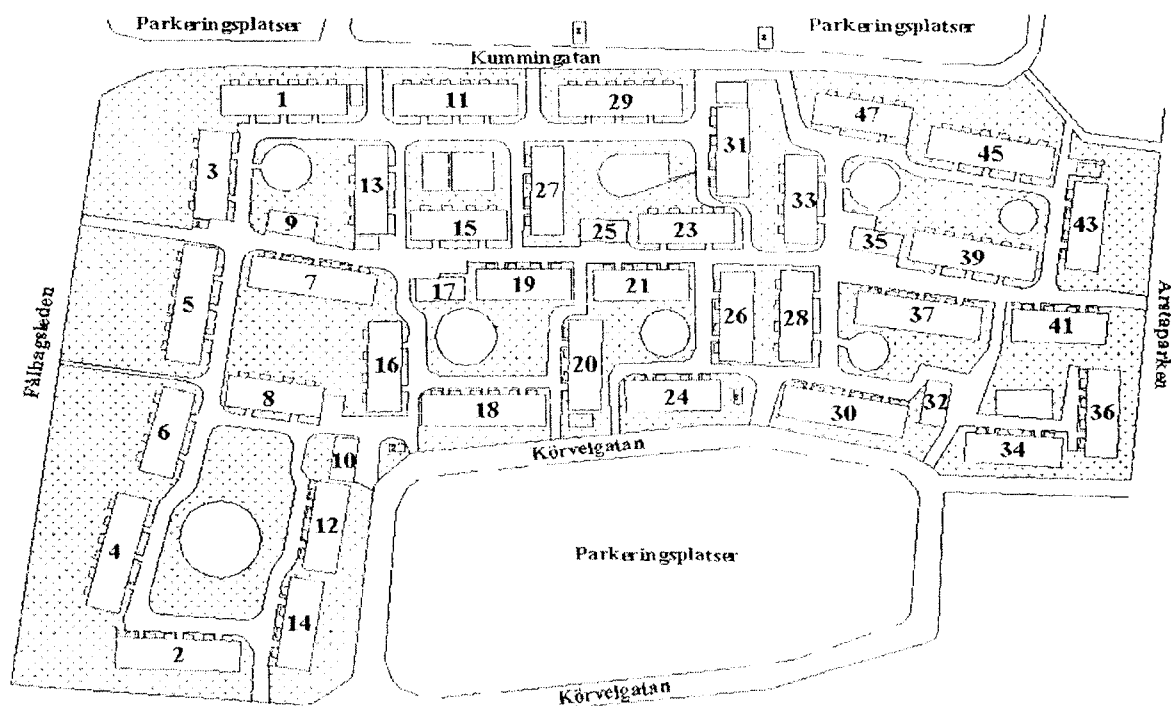


Styrelsens  
**Förvaltningsberättelse**  
med  
Årsredovisning  
och  
Revisionsberättelse

**2008**



*Brf. KÖRVELN*

Kummingatan 9 754 48 Uppsala

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Körveln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

#### Styrelse

Styrelsen för Brf. Körveln har under året bestått av följande personer:

Ordförande	Göran Nährström	vald till föreningsstämman 2010
v.ordförande	Håkan Wedin	vald till föreningsstämman 2009
Ledamot	Maria-Helena Persson	vald till föreningsstämman 2010
Ledamot	Lars Carlsson	avgår 30 september 2008
Ledamot	Lars Pettersson	vald till föreningsstämman 2010
Suppleant	Johan Nygren	vald till föreningsstämman 2009
Suppleant	Christina (Kicki) Hillgren	vald till föreningsstämman 2009

#### Valberedning

Valberedningen består av Stig Asplund Kummingatan 5 B sammankallande, Anders Nordin Kummingatan 5 A, Johnas Öhlén Kummingatan 24A vilka är valda till föreningsstämman 2009.

#### Anställda

Bostadsrättsföreningen har under året haft 1,5 anställd fastighetsskötare fram till 1/8 -08 och därefter 1 anställd.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under året anlitat FriBoStaden AB som ansvarig för den ekonomiska förvaltningen.

#### Teknisk förvaltning

Fastighetsskötsel och den tekniska förvaltningen hanteras genom den egna organisationen.

#### Revisor

Föreningens revisor är revisionsfirman Folkessons Råd & Revisions AB.

#### Grundläggande fakta om föreningen

Brf Körvelns hus är belägna på kvarteret Körveln Årsta 17:1 och Årsta17:3.

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 också Körvelgatan 10 i föreningens bestånd.

Föreningen köpte byggnaden av Sv. Kyrkan 2005 som byggde huset 1971 på arrenderad mark från föreningens. 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 byggde om byggnaden till fem bostadsrätter. På bottenplan 1 st 4 rum & kök och 1 st 2 rum & kök samt i källarplanet 3 st med 1 rum & kokvrå och därtill en uthyrningslokal.

Totalt finns det numera 334 lägenheter inom föreningen varav 328 lägenheter är fördelade på 35 bostadshus i två våningar utan källare och med fyra lägenheter per trappuppgång. En lägenhet om 3 rum & kök är belägen i servicehus 17 samt 5 lägenheter enligt ovan.

Fördelningen av lägenheterna är enligt följande:

3 st 1 rum & kokvrå, 70 st 2 rum & kök, 201 st 3 rum & kök, 60 st 4 rum & kök.

#### **Servicehus**

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.

I servicehus 25 disponeras av Salabacke Scoutkår några lokaler. Föreningslokalen PUBEN ligger i servicehus 32. Fastighetsskötarens verkstad och garage finns i servicehus 35 samt expeditionen är belägen i servicehuset nr. 9.

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

#### **Areal**

Föreningens totala tomtareal uppgår till 75 400 m<sup>2</sup>.

Den totala uppvärmda ytan utgör ca 28 790 m<sup>2</sup> varav lägenhetsytan är 25 684 m<sup>2</sup>.

#### **Parkeringsplatser**

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 340 stycken där samtliga är utrustade med el-plint för motorvärmare. El-plinten är temperaturpåverkande och har jordfelsbrytare. Föreningen har inga garage eller några carportar.

#### **Gårdar**

Inom föreningens område finns 10 gårdar med lekutrustning och grönytor. Lekplatserna genomgår en löpande upprustning för kunna erbjuda trygga lekplatser för våra barn och dess lekar.

#### **Antalet överlåtelse**

Under 2008 har det skett 32 överlåtelse varav 1 flyttade inom föreningen, under 2007 var det 38 överlåtelse och 2006 var det 29 överlåtelse.

#### **Fastighetsförsäkring**

Föreningens fastigheter, maskinpark samt funktionärer har under 2008 varit fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

#### **Energideklaration**

Energideklaration för Brf Körveln är genomförd den 11/9 2008. Våra hus använder 159 kWh/m<sup>2</sup> och år, varav el 4 kWh/m<sup>2</sup>. Liknande hus 135 - 165 kWh/m<sup>2</sup> och år, nya hus 110 kWh/m<sup>2</sup>.

Radonmätning är utförd. Ventilationskontroll är godkänd.

**Årets resultat** 1 263 210:-

**Intäkter** 15 809 927:-

#### Årsavgift

Till 2008 höjdes årsavgiften med 5%. Årsavgiften beräknas till 526:- m<sup>2</sup> bostadsyta.

Årsavgiften för 2009 beräknas att ligga kvar på 2008:års nivå.

#### Flerårsöversikt

	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	15 766 294	15 056 330	14 334 521	13 592 741
Soliditet (%)	29	28	26	25
Kassalikviditet (%)	84	93	79	127

#### Viktiga händelser under året

##### *Upprustning av värmesystemet*

Nya pumpar och ny styrutrustning har installerats i våra undercentraler sam arbetet har påbörjats med injustering av värmen i lägenheterna. Målsättningen är att leverera 21oC till varje lägenhet.

##### *Boulebanor*

Två Boulebanor har byggts vid hus 47.

##### *Träd och buskar*

Nya träd och buskar har planterats på gårdarna invid husen 30, 28, och 33.

##### *Stamreovering avlopp*

Närmaste större projekt är samreovering av våra avlopp. Principen är den att gjuta ett nytt plaströr inuti det gamla avloppsröret. Genom denna metod slipper vi att flytta ut de boende till baracker på parkeringen under en till två månader. Störningen för de boende kommer endast att bli två till tre dagar under arbetets gång. Under dessa dagar får inget spolande av vatten, inga toalettbesök i lägenheten ske. Projektet startade under augusti 2008 och beräknas pågå under hela 2009.

##### *Byte av fönster*

Projektering av byte av fönster med energiglas har påbörjats. Arbetet med byte beräknas att påbörjas tidigast om några år.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	17 497 446
årets vinst	1 263 210
	<b>18 760 656</b>

disponeras så att

till fond för yttre underhåll avsättes	1 000 000
i ny räkning överföres	17 760 656
	<b>18 760 656</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

K

		2008-01-01	2007-01-01
<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>-2008-12-31</b>	<b>-2007-12-31</b>
Nettoomsättning	1	15 766 294	15 056 330
Övriga rörelseintäkter		43 633	634 509
		<b>15 809 927</b>	<b>15 690 839</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	2	-646 332	-406 782
Reparation och underhåll	3	-1 363 768	-1 071 052
Driftkostnader	4	-7 157 882	-7 673 088
Personalkostnader	5	-918 876	-895 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 646 421	-1 556 163
		<b>-11 733 279</b>	<b>-11 602 382</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 076 648</b>	<b>4 088 457</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 819	35 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 874 257	-2 590 205
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 263 210</b>	<b>1 533 411</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 263 210</b>	<b>1 533 411</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	77 693 949	78 956 482
Inventarier, verktyg och installationer	9	4 974 963	5 258 426
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 126 916	120 000
		<b>84 795 828</b>	<b>84 334 908</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	11	153 386	158 132
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>84 949 214</b>	<b>84 493 040</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 733
Hyses- och avgiftsfordringar		45	751
Övriga fordringar		0	542 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	417 700	467 530
		<b>417 745</b>	<b>1 017 072</b>
Kassa och bank		3 131 883	3 183 887
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 549 628</b>	<b>4 200 959</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>88 498 842</b>	<b>88 693 999</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 870 233	2 870 233
Fond för yttre underhåll		4 178 357	3 671 357
Reservfond		7 334	7 334
		<b>7 055 924</b>	<b>6 548 924</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 497 446	16 471 035
Årets resultat		1 263 210	1 533 411
		<b>18 760 656</b>	<b>18 004 446</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 816 580</b>	<b>24 553 370</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	58 459 700	59 629 100
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		641 831	1 263 733
Aktuella skatteskulder		84 341	0
Övriga skulder		1 265 083	1 349 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 231 307	1 898 446
		<b>4 222 562</b>	<b>4 511 529</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>88 498 842</b>	<b>88 693 999</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		65 659 000	65 659 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Noter

#### 1 Nettoomsättning

	2008	2007
Årsavgifter, bostäder	13 503 960	12 879 339
Hysesintäkter, lokaler	34 123	53 261
Hysesintäkter, p-platser och garage	551 687	542 618
Hysesintäkter, kall-/städförråd	122 743	121 790
Årsavgift, el rörlig	1 144 709	1 043 565
Årsavgift, elsamordning	324 000	324 648
Övriga intäkter	85 072	91 109
	<b>15 766 294</b>	<b>15 056 330</b>

#### 2 Fastighetsskötsel

	2008	2007
Snöröjning/sandning	0	15 269
Städning entreprenad	371 752	380 577
Övrigt	274 580	10 936
	<b>646 332</b>	<b>406 782</b>

### 3 Reparation och underhåll

	2008	2007
Reparation bostäder	500	44 151
Reparation gemensamma utrymmen	45 118	24 110
Reparation installationer	53 950	130 285
Reparation huskropp	9 005	6 541
Reparation markytor	219	0
Reparation garage/p-plats	1 125	0
Underhåll gemensamma utrymmen	89 002	266 049
Underhåll installationer	572 630	154 460
Underhåll huskropp	20 985	177 954
Underhåll markytor	554 261	267 502
Underhåll garage/p-platser	16 973	0
	<b>1 363 768</b>	<b>1 071 052</b>

### 4 Driftskostnader

	2008	2007
Elförbrukning	1 150 524	1 425 382
Elnät	460 891	439 003
Eladministration	105 932	105 932
Värme	3 033 278	2 941 368
Vatten och avlopp	700 566	649 957
Avhärningssalt	0	20 775
Renhållning	414 996	507 926
Kabel-TV	279 580	266 272
Fastighetsförsäkring	95 051	105 585
Fastighetsskatt	400 800	668 000
Styrelsearvoden	64 500	86 800
Revisionsarvode	14 375	14 375
Ekonomisk förvaltning	253 376	250 156
Övriga driftskostnader	184 013	191 557
	<b>7 157 882</b>	<b>7 673 088</b>

### 5 Anställda och personalkostnader

	2008	2007
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	1,3	1,5
<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>		
Löner och andra ersättningar till styrelse	75 600	75 600
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	408 749	378 464
Övriga sociala kostnader	221 211	219 138
Ersättning för arbete i föreningen	76 125	106 050
	<b>781 685</b>	<b>779 252</b>

## 6 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Fastighetsförbättringar	3 %
Markanläggningar	4 %
Bredband / Kabel-TV	4 %
Inventarier	10 %

## 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2008	2007
Räntekostnader	2 878 917	2 595 689
Erhållna räntebidrag	-4 660	-5 484
	<b>2 874 257</b>	<b>2 590 205</b>

## 8 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	95 747 020	95 841 631
Inköp	0	4 011 691
Omklassificeringar	0	-4 106 302
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 747 020</b>	<b>95 747 020</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-16 790 538	-16 020 761
Omklassificeringar	0	492 756
Årets avskrivningar	-1 262 533	-1 262 533
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 053 071</b>	<b>-16 790 538</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>77 693 949</b>	<b>78 956 482</b>
Taxeringsvärden byggnader	131 000 000	131 000 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	38 000 000
	<b>169 000 000</b>	<b>169 000 000</b>

Bokfört värde byggnad: 72 067 866 (fg år 73 271 664)

Bokfört värde markanläggningar: 1 121 083 (fg år 1 179 818)

Bokfört värde mark: 4 505 000 (fg år 4 505 000)

### 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 826 924	1 039 499
Inköp	100 425	1 681 123
Omklassificeringar	0	4 106 302
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 927 349</b>	<b>6 826 924</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-1 568 498	-782 112
Omklassificeringar	0	-492 756
Årets avskrivningar enligt plan	-383 888	-293 630
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 952 386</b>	<b>-1 568 498</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 974 963</b>	<b>5 258 426</b>

### 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2008-12-31	2007-12-31
Stamreovering	2 126 916	120 000

### 11 Andra långfristiga fordringar

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	158 132	168 235
Avgående fordringar	-4 746	-10 103
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>153 386</b>	<b>158 132</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>153 386</b>	<b>158 132</b>

### 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Intäkt rörlig el	417 700	388 032
Vatten och avlopp	0	79 498
	<b>417 700</b>	<b>467 530</b>

L