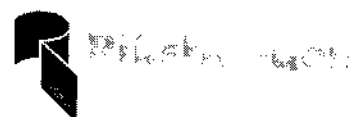


Brf Körveln
Org nr 717600-7784
Årsredovisning
1/1 2009 - 31/12 2009

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.

Riksbyggens 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>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	14

Delta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Delta AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Körveln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<i>Vald t.o.m.</i> <u>årsstämman</u>
Göran Nährström	Ordförande	2010
Håkan Wedin	Vice ordförande	2011
Johan Nygren	Ledamot	2011
Lars Pettersson	Ledamot	2010
Mariaheléna Persson	Ledamot	2010
 <u>Styrelsesuppleanter</u>		
Mathias Söderholm		2010
Christina Hillgren		2010

Ordinarie revisor

Folkessons Råd & Revisions AB

Valberedning

Anders Pettersson (sammankallande)
Anders Nordin
Stig Asplund - avlidit

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.

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 rok är belägen i ett servicehus samt 5 st lägenheter ovan.

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 Mjölönet 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.

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

Årets taxeringsvärde	169 000 000 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 med FriBoStaden Förvaltnings AB.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 256 731 kr och planerat underhåll för 795 353 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

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 14 maj 2009. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	15 767	15 766	15 056	14 335	13 593
Soliditet %	30%	29%	28%	26%	25%
Likviditet %	134%	84%	93%	79%	127%

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2008 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010 har styrelsen beslutat om en höjning med 2 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 526 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 31 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 32 st).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Com hem	Kabeltv
System	Bredbandsnät
Home Solutions	Övervakning av elsamordning

Verksamhetsberättelse

I början av året inträffade det tragiska att vår fastighetsskötare Lars Lennebjörk dog efter en akut sjukdom. Stor del av året har resurser lagts på att sätta in vår nytilltände fastighetsskötare/tekniker Leif Nordin i arbetet i vår förening. I övrigt har snörasskydd monterats på hus som har balkong och entré på framsidan av husen. Vi har även korrigerat vissa felaktigheter som ledningsnätet för uppvärmningen har varit behäftade med samt har arbete med att få ordning på och balansera in flödet i värmesystemet. Ytterligare tre lekplatser har byggts om och anpassats till modern lekmiljö. PCB-besiktning har gjorts i våra fastigheter varmed område tre har visst inslag av förhöjt värde som kommer att åtgärdas i samband med fönsterbyte 2010. Område ett och två har inga otillåtna värden av PCB. Föryngring av träd och buskar har gjorts samt nertagning av träd som riskerar att skada våra byggnader. Under året har även projektering och beställning av fönster och balkongdörrar till alla lägenheter. Fönsterbytet påbörjas april 2010.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2010 kommer vi att byta fönster i alla lägenheter till treglas med U-värde 1,2. Område tre kommer att saneras på PCB. Stamreovering av avloppen kommer att slutföras samt ytterligare två lekplatser kommer att rustas upp.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	17 760 656
Årets resultat	<u>2 052 797</u>
Summa överskott	19 813 453

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>795 353</u>
Att balansera i ny räkning	19 608 806

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2009-01-01	2008-01-01
		2009-12-31	2008-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	15 676 755	15 681 222
Övriga förvaltningsintäkter		90 313	85 072
		<u>15 767 068</u>	<u>15 766 294</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 256 731	- 109 917
Planerat underhåll	3	- 795 353	-1 253 851
Fastighetsavgift/skatt		- 419 065	- 400 800
Driftskostnader	4	-7 551 743	-7 295 281
Personalkostnader	5	- 962 160	- 983 376
Avskrivning av anläggningstillgångar	6	-1 646 421	-1 646 421
		<u>-11 631 473</u>	<u>-11 689 646</u>
Rörelseresultat		4 135 596	4 076 648
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 864	60 824
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		3 278	4 660
Räntekostnader		-2 089 941	-2 878 922
		<u>-2 082 799</u>	<u>-2 813 438</u>
Resultat efter finansiella poster		2 052 797	1 263 210
Årets resultat		<u>2 052 797</u>	<u>1 263 210</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	76 431 416	77 693 949
Inventarier och verktyg	8	4 591 075	4 974 963
Pågående byggnation och förskott	9	5 508 343	2 126 916
		<u>86 530 834</u>	<u>84 795 828</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	10	150 000	153 386
Summa anläggningstillgångar		86 680 834	84 949 214
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 354	45
Kundfordringar		34 564	0
Skattefordringar	11	98 135	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	597 628	417 700
		<u>735 681</u>	<u>417 745</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	2 600 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 035 019	3 131 883
Summa omsättningstillgångar		5 370 700	3 549 628
SUMMA TILLGÅNGAR		92 051 534	88 498 842

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 870 233	2 870 233
Underhållsfond		5 178 357	4 178 357
Reservfond		7 334	7 334
		<u>8 055 924</u>	<u>7 055 924</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 760 656	17 497 446
Årets resultat		2 052 797	1 263 210
		<u>19 813 453</u>	<u>18 760 656</u>
Summa eget kapital		27 869 377	25 816 580
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15	60 191 744	58 459 700
		<u>60 191 744</u>	<u>58 459 700</u>
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		1 214 456	1 161 600
Leverantörsskulder		604 973	641 831
Skatteskulder		115 569	84 341
Övriga skulder, kortfristiga		110 268	103 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 945 147	2 231 307
		<u>3 990 413</u>	<u>4 222 562</u>
Summa skulder		64 182 157	62 682 262
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 051 534	88 498 842
 Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		65 659 000	65 659 000
 Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

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

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas.

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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.



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

Materiella anläggningstillgångar

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

Belopp i kr om inget annat anges.

2009-12-31 **2008-12-31**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	13 498 829	13 503 960
Hyror, lokaler	34 398	34 123
Hyror, p-platser	555 370	551 687
Hyror, kall-/städförråd	132 907	122 743
Elavgifter	1 455 252	1 468 709
	<hr/>	<hr/>
	15 676 755	15 681 222

Not 2 Reparationer

Bostäder	18 160	500
Gemensamma utrymmen	13 166	45 118
Reparationer - Installationer	191 498	53 950
Huskropp	16 012	9 005
Gårdar och grönanläggningar	8 347	219
Parkeringsplatser	9 548	1 125
	<hr/>	<hr/>
	256 731	109 917

Not 3 Planerat underhåll

Gemensamma utrymmen	33 114	89 002
Underhåll - Installationer	87 972	572 630
Värme	91 189	0
Huskropp	0	20 985
Gårdar och grönanläggningar	519 087	554 261
Garage och parkeringsplatser	63 992	16 973
	<hr/>	<hr/>
	795 353	1 253 851

2009-12-31 2008-12-31

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	104 490	95 051
Arvode förvaltning	263 876	253 376
Kabel-TV	296 064	279 580
Revisionsarvode, externt	14 375	14 375
Övriga förvaltningskostnader	166 817	231 487
Städ	383 589	371 752
Snöröjning	7 125	0
Vatten	628 467	700 566
El	1 907 573	1 716 807
Uppvärmning	3 211 114	3 033 278
Sophantering	484 155	414 996
Övriga driftskostnader	84 098	184 013
	<hr/>	<hr/>
	7 551 743	7 295 281

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Lön till fastighetsskötare	389 138	408 749
Uttagsskatt	115 569	127 777
Styrelsearvode	69 750	64 500
Löner och andra ersättningar	159 175	151 725
Bilersättning	1 884	4 749
Övriga personalkostnader	2 000	4 665
Summa	<hr/>	<hr/>
	737 516	762 165
Sociala kostnader	224 644	221 211
	<hr/>	<hr/>
	962 160	983 376

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier	1 203 798	1 203 798
Markanläggningar	58 735	58 735
Maskiner och inventarier	87 299	87 299
Installationer	296 589	296 589
	<hr/>	<hr/>
	1 646 421	1 646 421

	2009-12-31	2008-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	91 242 020	91 242 020
Mark	4 505 000	4 505 000
Summa anskaffningsvärden	95 747 020	95 747 020
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 053 071	-16 790 538
	-18 053 071	-16 790 538
Årets avskrivning byggnader	-1 262 533	-1 262 533
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 315 604	-18 053 071
Restvärde enligt plan vid årets slut	76 431 416	77 693 949
Taxeringsvärden		
byggnader	131 000 000	131 000 000
mark	38 000 000	38 000 000
Totalt taxeringsvärde	169 000 000	169 000 000
Not 8 Inventarier och verktyg		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	6 927 349	6 927 349
Summa anskaffningsvärden	6 927 349	6 927 349
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 952 386	-1 568 498
	-1 952 386	-1 568 498
Årets avskrivningar	- 383 888	- 383 888
Inventarier och verktyg	- 383 888	- 383 888
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 336 274	-1 952 386
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 591 075	4 974 963
Not 9 Pågående byggnation och förskott		
Stamreovering	5 508 343	2 126 916
	5 508 343	2 126 916
Not 10 Långfristiga fordringar		
Ingående anskaffningsvärde	153 386	158 132
Justering fordringar	- 3 386	- 4 746
	150 000	153 386

2009-12-31 2008-12-31

Not 11 Skattefordringar

Skattekonto	41 274	0
Skattefordringar	56 861	0
	<u>98 135</u>	<u>0</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Intäkt rörlig el	418 157	417 700
Förutbetald elavgift	26 483	0
Förutbetald vattenavgift	53 281	0
Förutbetald renhållning	24 827	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	74 016	0
Upplupna ränteintäkter	864	0
	<u>597 628</u>	<u>417 700</u>

Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 600 000	0
-------------------------------------	-----------	---

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 500 000	0,20	2010-01-30
90 dagar	1 100 000	0,50	2010-02-05

Not 14 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	4 178 357	17 497 446	1 263 210
Disposition enl årsstämmbeslut				1 263 210	-1 263 210
Avsättning till underhållsfond			1 000 000	-1 000 000	
Årets resultat					2 052 797
Vid årets slut	2 870 233	7 334	5 178 357	17 760 656	2 052 797

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	61 406 200	59 621 300
Avgår nästa års amortering	-1 214 456	-1 161 600
Skuld vid årets slut	60 191 744	58 459 700

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,40%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK	3,50	Löst	4 846 500		4 846 500	0
NORDEA HYPOTEK	3,50	Löst	10 561 000		10 561 000	0
NORDEA HYPOTEK	1,56	Rörligt		7 700 900	38 600	7 662 300
NORDEA HYPOTEK	1,56	Rörligt		10 443 000	118 000	10 325 000
NORDEA HYPOTEK	4,10	2011-08-26	10 561 000		236 000	10 325 000
NORDEA HYPOTEK	4,10	2011-08-26	10 561 000		236 000	10 325 000
NORDEA HYPOTEK	5,30	2010-08-18	11 191 600		233 200	10 958 400
STADSHYPOTEK	1,43	Rörligt	11 900 200		89 700	11 810 500
			59 621 300	18 143 900	16 359 000	61 406 200

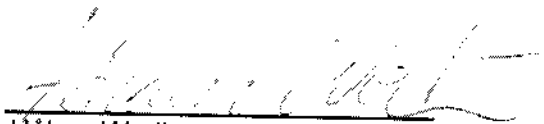
2009-12-31 2008-12-31

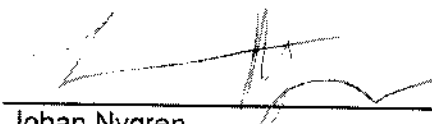
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader revision	15 000	15 000
Upplupna löner och sociala avgifter	24 472	0
Upplupna räntekostnader	291 162	331 156
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	91 489	275 271
Upplupna elkostnader	195 866	211 688
Upplupna värmekostnader	342 756	313 491
Förutbetalda hyror och avgifter	984 402	1 084 701
	<u>1 945 147</u>	<u>2 231 307</u>


Uppsala 2010-03-04


Göran Nährström


Håkan Wedin


Johan Nygren


Lars Pettersson

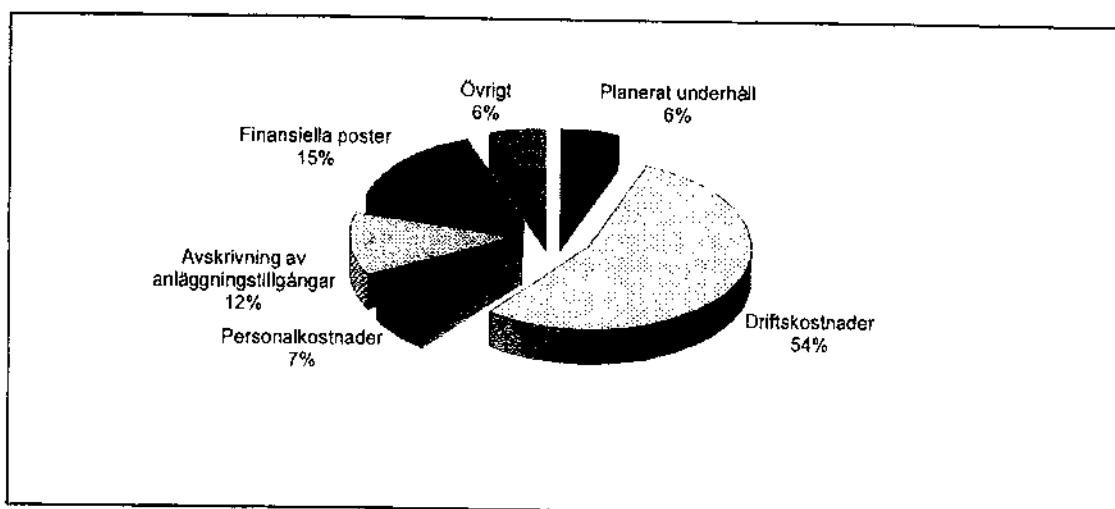

Mariaheléna Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/3 2010


Katarina Boiwe
Godkänd revisor
Folkesson Råd & Revision AB

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	256 731	109 917
Planerat underhåll	795 353	1 253 851
Fastighetsavgift/skatt	419 065	400 800
Driftskostnader	7 551 743	7 295 281
Personalkostnader	962 160	983 376
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 646 421	1 646 421
Finansiella poster	2 089 941	2 878 922
Summa kostnader	13 721 414	14 568 568



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2009	2008
BOA (kvm):	25684	25684
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	4,1	3,7
Arvode förvaltning	10,3	9,9
Kabel-TV	11,5	10,9
Revisionsarvode, externt	0,6	0,6
Övriga förvaltningskostnader	6,5	9,0
Städ	14,9	14,5
Vatten	24,5	27,3
Ei	74,3	66,8
Uppvärmning	125,0	118,1
Soppantering	18,9	16,2
Summa driftskostnader	291	277

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Körveln
Organisationsnummer 717600-7784

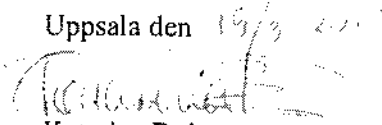
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Körveln för år 2009-01-01- 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

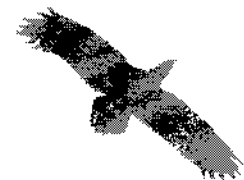
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 19/3 2010


Katarina Boiwe
Godkänd revisor



FOLKREVISORIN
LAD E REVISORIN G

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILGÅNGAR

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 förmågenhet).

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 folk rörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folk rörelse 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 bostadsrätts 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 av 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 driftkostnader. 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 5% 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.

ARSAVGIFT

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