

Årsredovisning 2023

Brf Kurvan

717600-3304



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kurvan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-08-01. Stadgar registrerades 2018-10-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 6:1	1952	Uppsala
Luthagen 7:3	1954	Uppsala

Fastigheterna är försäkrade hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 138 bostadsrätter om totalt 10 996 kvm och 1 lokal om 398 kvm. Byggnadernas totalyta är 25128 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Lydänge	Ordförande
Anette Grandin	Styrelseledamot
Axel Wahlund	Styrelseledamot
Pernilla Sandberg	Styrelseledamot
Tord Ivan Tommie Forslund	Styrelseledamot
Jakob Ahlund	suppleant
Jan-Olof Peter Svedlind	suppleant
Anna Ågren	suppleant

Valberedning

Mats Hammarström

Carin Söderhäll

Eva Norrbelius-Coleman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Kirsi Marjut Kinanen Jansson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. Styrelsen har haft 13 styrelsemöten under årets gång.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2058. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Rengöring tak punkthus
Ny ytterbelysning punkthus
- 2022** ● Renovering och förstoring av balkonger etapp 2-3
Renovering av tvättstugor och gym
Tak över entréportar låghus och källare
- 2021** ● Kontroll och spoining avloppsstammar
Förstärkning tak garagelänga
Balkongrenovering och förstoring etapp 1
- 2020-2021** ● Radonmätning
- 2020** ● Återställning mark efter dränering
Ny undercentral
- 2018** ● Dränering, nya spillvattenledningar, fasadrenovering m.m.
- 2017** ● Obligatorisk ventilationkontroll
Förnyelse av lekplatserna
- 2016** ● Byte av samtliga källarfönster
Justering av värmesystem
- 2015** ● Byte till säkerhetsdörrar
- 2014** ● Uppdatering av underhållsplan
Inköp av trädgårdsmöbler
- 2013** ● Byte av entrédörrar
- 2012** ● Nytt system för värmereglering
- 2010** ● Reparation av fuktskador i källare
- 2009** ● Fönsterrenovering

- 2008 ● Återplantering av träd
- 2007 ● Byte av termostater
- 2005 ● Renovering av tak låghusen
- 2002 ● Stamreovering, inkl all el
- 1999 ● Renovering av tak punkthusen
- 1997 ● Balkongrenovering
- 1984 ● Fasadrenovering

Planerade underhåll

- 2025-2026 ● Byte tak garagelänga om nödvändigt
Byte stuprör
- 2025 ● Byte termostater element, kontroll radiatorer och radiatorstammar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Fastighetsservice	Uppsala fastighetstjänst AB
Parkeringsstillsyn	Parkia AB

Övrig verksamhetsinformation

Verksamhetsår 2023 har som planerat varit ett lugnt år efter att det stora projektet med att renovera och förstora samtliga balkonger i föreningen slutfördes 2022. Taken på punkthusen rengjordes under 2023 och ny ytterbeslysning sattes upp. Inga större underhållsåtgärder är planerade de närmaste åren

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Medlemsavgiften höjdes med 5% from 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 208 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 206 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 080 114	7 616 381	7 227 087	6 880 073
Resultat efter fin. poster	-579 151	171 513	407 620	359 017*
Soliditet (%)	0	-	-	0
Yttre fond	7 568 306	5 768 469	3 792 219	2 000 000
Taxeringsvärde	247 867 000	247 867 000	193 364 000	193 364 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	690	657	626	596
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,9	94,5	92,3	95,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 976	5 981	6 080	4 708
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 615	5 772	5 868	4 543
Sparande per kvm totalyta, kr	76	146	139	125
Elkostnad per kvm totalyta, kr	12	21	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	52	130	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	41	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	83	192	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,93	1,78	1,55	1,80
Räntekänslighet (%)	8,66	9,10	9,72	7,90

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

En del av det negativa resultatet beror på avskrivningar, men att kassaflödet är bra. Vi ligger nu hyfsat stadigt på ca 1,5 miljon i kassa. Vi har ett lån som ligger rörligt sedan några månader tillbaka, avsikten är att binda även det så fort som räntorna är nere på något lägre nivåer. Vi har kommit fram till att vi skulle höja avgifterna med 5% från Q2 i år. Vi räknar dock med att få höja avgifterna igen då framförallt fjärrvärmens blivit en allt större utgift.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	585 500	-	-	585 500
Fond, yttre underhåll	5 768 469	-	1 799 837	7 568 306
Balanserat resultat	-6 367 975	171 513	-1 799 837	-7 996 299
Årets resultat	171 513	-171 513	-579 151	-579 151
Eget kapital	157 507	0	-579 151	-421 644

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 996 299
Årets resultat	-579 151
Totalt	-8 575 450

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 000 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-200 361
Balanseras i ny räkning	-10 375 089
	-8 575 450

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 080 114	7 616 381
Övriga rörelseintäkter	3	85 253	31 419
Summa rörelseintäkter		8 165 367	7 647 800
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 600 897	-4 284 260
Övriga externa kostnader	9	-217 061	-245 621
Personalkostnader	10	-378 022	-374 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 280 168	-1 389 880
Summa rörelsekostnader		-7 476 148	-6 294 597
RÖRELSERESULTAT		689 219	1 353 202
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 460	1 502
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 269 830	-1 183 191
Summa finansiella poster		-1 268 370	-1 181 689
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-579 151	171 513
ÅRETS RESULTAT		-579 151	171 513

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	64 318 068	43 695 305
Maskiner och inventarier	13	88 155	116 931
Pågående projekt		227 345	23 163 370
Summa materiella anläggningstillgångar		64 633 568	66 975 606
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	110 000	110 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		110 000	110 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 743 568	67 085 606
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 612	40 903
Övriga fordringar	15	9 206	14 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	215 724	214 068
Summa kortfristiga fordringar		266 542	269 524
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 813 702	434 932
Summa kassa och bank		1 813 702	434 932
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 080 244	704 456
SUMMA TILLGÅNGAR		66 823 812	67 790 062

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		585 500	585 500
Fond för yttre underhåll		7 568 306	5 768 469
Summa bundet eget kapital		8 153 806	6 353 969
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 996 299	-6 367 975
Årets resultat		-579 151	171 513
Summa ansamlad förlust		-8 575 450	-6 196 462
SUMMA EGET KAPITAL		-421 644	157 507
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	58 300 161	61 835 928
Övriga långfristiga skulder		45 000	45 000
Summa långfristiga skulder		58 345 161	61 880 928
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 410 767	3 935 732
Leverantörsskulder		457 383	623 378
Skatteskulder		40 691	28 008
Övriga kortfristiga skulder		72 365	72 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	919 089	1 091 715
Summa kortfristiga skulder		8 900 295	5 751 626
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 823 812	67 790 062

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	689 219	1 353 202
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 280 168	1 389 880
Erhållen ränta	2 969 387	2 743 082
Erlagd ränta	1 460	1 502
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 258 960	-1 187 433
	1 711 887	1 557 151
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 982	-13 827
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-337 236	-670 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 377 632	872 960
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	61 870	-20 902 622
Kassaflöde från investeringsverksamheten	61 870	-20 902 622
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 025 000	0
Amortering av lån	-1 085 732	-1 085 732
Depositioner	0	45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-60 732	-1 040 732
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 378 770	-21 070 394
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	434 932	21 505 326
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 813 702	434 932

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kurvan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder		
Hysesintäkter, bostäder	7 586 570	7 225 800
Hysesintäkter, lokaler	252	252
Hysesintäkter, p-platser	210 612	175 153
Intäktsreduktion	245 992	236 618
Övriga intäkter	0	-30 000
Summa	8 080 114	7 616 381

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	4	1
Ersättn.fr.försäkr.bolag	69 379	31 123
Övriga rörelseintäkter	15 870	295
Summa	85 253	31 419

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	652 926	630 857
Besiktning och service	86 823	22 558
Trädgårdsarbete	55 917	5 844
Snöskottning	56 088	0
Övrigt	6 489	1 631
Summa	858 242	660 890

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	72 119	208 858
Försäkringsskador	293 241	149 819
Bostäder	43 331	0
Bostäder VVS	18 156	0
Tvättstuga	17 098	6 546
Trapphus/port/entr	3 793	0
Källarutrymmen	4 488	0
Dörrar och lås/porttele	4 185	0
Övriga gemensamma utrymmen	70 755	0
Värme	13 426	0
El	10 889	0
Gård/markytor	0	44 929
Försäkringsärende/vattenskada	0	25 558
Summa	551 481	435 710

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lokaler		
Tvättstuga	0	98 405
Summa	200 361	0
	200 361	98 405

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	297 877	243 125
Uppvärmning	1 300 310	1 479 120
Vatten	494 665	463 940
Sophämtning	278 862	290 542
Summa	2 371 714	2 476 727

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	170 853	189 972
Kabel-TV	162 516	149 518
Bredband	16 189	13 227
Fastighetsskatt	269 541	259 811
Summa	619 099	612 528

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	60 864	46 105
Förbrukningsmaterial	6 508	77 958
Juridiska kostnader	30 938	10 781
Revisionsarvoden	12 500	14 000
Ekonomisk förvaltning	106 252	96 777
Summa	217 061	245 621

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	220 000	220 000
Löner, arbetare	67 980	64 890
Övriga personalkostnader	0	440
Sociala avgifter	90 042	89 507
Summa	378 022	374 837

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 269 186	1 183 134
Övriga räntekostnader	644	57
Summa	1 269 830	1 183 191

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 875 374	70 875 374
Årets inköp	22 874 155	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	93 749 529	70 875 374
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-27 180 069	-25 843 653
Årets avskrivning	-2 251 392	-1 336 416
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 431 461	-27 180 069
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 318 068	43 695 305
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>786 500</i>	<i>786 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	124 482 000	124 482 000
Taxeringsvärde mark	123 385 000	123 385 000
Summa	247 867 000	247 867 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 685 840	1 685 840
Utgående anskaffningsvärde	1 685 840	1 685 840
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 568 909	-1 515 445
Avskrivningar	-28 776	-53 464
Utgående avskrivning	-1 597 685	-1 568 909
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	88 155	116 931

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Branschorganisation	5 000	5 000
Andelar i bostadsrättsföreningar	105 000	105 000
Summa	110 000	110 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 853	7 433
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 353	40
Vidarefakturering	0	7 080
Summa	9 206	14 553

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 768	28 059
Fastighetsskötsel	54 403	52 513
Försäkringspremier	53 063	64 741
Kabel-TV	42 168	40 596
Bredband	2 171	1 596
Förvaltning	29 151	26 563
Summa	215 724	214 068

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2023-01-28	2,50 %		2 950 000
Swedbank	2024-01-25	2,12 %	2 880 000	2 960 000
Swedbank	2024-01-25	2,12 %	3 649 815	3 774 595
Swedbank	2028-06-21	2,40 %	9 450 000	9 550 000
Swedbank	2026-10-23	2,23 %	7 600 000	7 680 000
Swedbank	2029-12-20	1,63 %	8 392 659	8 522 659
Swedbank	2027-03-25	1,38 %	4 540 000	4 680 000
Swedbank	2031-12-22	1,67 %	15 680 000	15 840 000
Swedbank	2027-05-25	1,27 %	9 643 454	9 814 406
Swedbank	2026-01-23	3,72 %	3 875 000	
Summa			65 710 928	65 771 660
Varav kortfristig del			7 410 767	3 935 732

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 282 268 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 650	14 000
EI	57 803	78 962
Uppvärmning	0	223 447
Utgiftsräntor	84 730	73 860
Förutbetalda avgifter/hyror	711 906	701 446
Summa	919 089	1 091 715

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	67 013 000	67 013 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Medlemsavgiften höjs med 5% from Q2 2024

K. Jansson Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kurvan
Org.nr 717600-3304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kurvan för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kurvan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

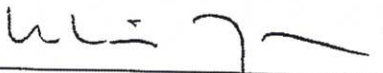
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2024-04-26



Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor

Underskrifter

Uppsala, 2024-04-26

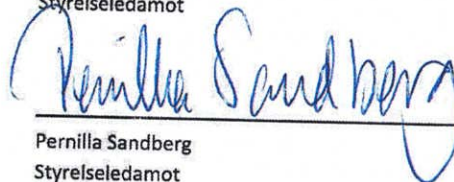
Ort och datum



Per Lydänge
Ordförande



Anette Grandin
Styrelseledamot



Pernilla Sandberg
Styrelseledamot

Axel Wahlund
Styrelseledamot

Tord Ivan Tommie Forslund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-26



Kirsi Marjut Kinanen Jansson
Revisor