

Årsredovisning för

# Brf Kurvan

717600-3304

Räkenskapsåret

**2014-01-01 - 2014-12-31**

## **Innehållsförteckning:**

## **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Noter	11-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kurvan, 717600-3304 får härmed avge årsredovisning för 2014-01-01 - 2014-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

### Föreningens fastigheter

Fastigheterna, som uppfördes under åren 1952-1954, ligger i Uppsala kommun, stadsdel Luthagen och har beteckningarna Luthagen 6:1 och Luthagen 7:3.

På fastigheterna finns 9 bostadshus innehållande 138 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 1 lokal som är upplåten med hyresrätt. Till byggnaderna hör också 55 parkeringsplatser och 53 garage som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos If.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked 2013 uppgår till 10 997 kvm. Total lokalyta: 199 + 199 kvm.

#### *Lägenhetsfördelning:*

28 st 2 rum och kök  
37 st 3 rum och kök  
71 st 4 rum och kök  
2 st 5 rum och kök

### **Fastighetens tekniska status**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst två basbelopp enligt lagen om allmän försäkring.

### **Renoveringar**

Tidigare gjorda renoveringar:

1984	Fasadrenovering
1997	Balkongrenovering
1999	Renovering av tak, punkthusen
2002	Stamrenovering inkl all el
2005	Renovering av tak, låghusen
2005	Målning gem källarutrymmen
2006	Byte av portar i garagelängan
2007	Byte av termostater
2008	Återplantering av träd
2009	Fönsterrenovering
2009	Energideklaration
2009	Ventilationskontroll
2010	Reparation av fuktskador i källare
2012	Nytt system för värmereglering
2013	Byte av entrédörrar
2014	Inköp av trädgårdsmöbler
2014	Uppdatering av underhållsplan

### **Fastighetsförvaltning**

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Sweax.  
Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

### **Föreningsfrågor**

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-03-25..

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1955-04-06.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

**Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner**

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med minst 2 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2014-05-27) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Leif Grönblad	Ledamot	Ordförande
Bo Germundsson	Ledamot	Vice ordförande
Anette Grandon	Ledamot	Sekreterare
Andreas Kock	Ledamot	Lägenhetsförteckning, pantförskrivningar
Per Lydänge	Ledamot	Medlemskontakter webbredaktör
Anna Inzerilli	Suppleant	
Anna Bleckert	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter

Kirsi Jansson  
Jonas Tengborn

Robert Joachimsson

Valberedning

Anne Nilsson, sammankallande  
Peter Svedlindh  
Carin Söderhäll  
Carin Fröberg

### **Föreningens ekonomi**

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2014.

#### Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 217 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

#### Budget för nästa år

Styrelsen planerar för en avgiftshöjning hösten 2015 med 5-6% då insatserna enligt underhållsplanen påbörjas.

#### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

### **Väsentliga händelser under verksamhetsåret**

Under verksamhetsåret ändrade styrelsen föreningens fastighetsförsäkring så att tillägget för bostadsrätt (som varje enskild medlem tidigare fick införskaffa via sin hemförsäkring) istället nu ingår i föreningens försäkring.

Taken på punkthusen har genomgått en översyn. Taken visade sig vara i gott skick.

Sotning har genomförts i samtliga öppna spisar.

Styrelsen har arbetat med men inte funnit någon bra lösning på förslag om gästrum och gemensamhetsutrymmen.

Efter upphandling fick Rot-partner uppdraget att ta fram en underhållsplan för de kommande 15 åren.

BRF Kurvan fyllde under 2014 60 år vilket uppmärksammades med en trädgårdsdag 21 september och dagen avslutades med kaffe och tårta i trädgården för att fira de 60-åren.

Arbetet med stadgeändring och inköp av säkerhetsdörrar har fortsatt under verksamhetsåret.

Fastighetsskötaren Per Lindkvist har slutat vid Sweax. Avtalet om fastighetsskötseln har sagts upp.

### **Medlemsinformation**

	2014-12-31	2013-12-31
Vid räkenskapsårets början	185	187
Tillkommande medlemmar	11	14
Avgående medlemmar	-6	-16
<b>Summa</b>	<b>190</b>	<b>185</b>

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

### **Planerad verksamhet under kommande år**

Inför den uppdaterade underhållsplanen är det styrelsens inriktning att under de kommande 5-10 åren fokusera på reparation av husens socklar, fasaden på affärslokalen, källarfönster och källartrappor, om fogning av fasaden, kontroll och eventuell dränering runt våra hus samt inspektion av lekplatserna. Åtgärderna kommer att finansieras med lån vilket innebär en avgiftshöjning med 5-6 %.

Styrelsen har upphandlat en ny fastighetstjänst. Uppdraget går till Uppsala fastighetstjänst som tillträder 1 maj 2015. Den fastighetsskötare som kommer att ha huvudansvaret för föreningen kommer att tillsammans med personal som sköter städning att synas i trädgården. Fokus kommer bland annat att ligga på en upprustning av föreningens trädgård.

Vidare har styrelsen upphandlat stamspolning i alla lägenheter. Vattenläckor har upptäckts i köksstammarna i punkthusen. Efter inspektion är de berörda köksstammarna åtgärdade.

## Flerårsöversikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning, tkr	5 943	6 003	5 937	5 870
Resultat efter finansiella poster, tkr	660	557	196	508
Soliditet, %	12	10	8	7
Underhållsfond, tkr	1 715	1 415	1 315	1 115
Lån per kvm bostadsyta	2 381,8	2 441,0	2 500,0	2 558,8
Genomsnittlig skuldränta, %	3,2	3,5	3,8	3,1
Taxeringsvärde, tkr	131 914	131 914	118 864	118 864

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

## Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	654 797
årets resultat	660 391
Totalt	1 315 188
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
reserveras till fond för yttreunderhåll	660 391
i ny räkning överförs	654 797
Totalt	1 315 188

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	5 943 023	5 941 936
Övriga rörelseintäkter		-	60 727
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>5 943 023</b>	<b>6 002 663</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-2 885 260	-3 001 393
Övriga externa kostnader		-280 291	-232 076
Personalkostnader	3	-296 479	-267 328
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5		-969 410	-1 001 330
<b>Summa rörelsekostnad</b>		<b>-4 431 440</b>	<b>-4 502 127</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 511 583</b>	<b>1 500 536</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	1 284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-851 206	-945 255
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-851 192</b>	<b>-943 971</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>660 391</b>	<b>556 565</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>660 391</b>	<b>556 565</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>660 391</b>	<b>556 565</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	27 079 260	28 019 942
Inventarier, verktyg och installationer	5	67 242	95 970
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		27 146 502	28 115 912
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i intresseorganisationer	6	5 000	5 000
Andel i bostadsrättsförening		105 000	105 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		110 000	110 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		27 256 502	28 225 912
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		2 264	1 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		250 798	232 366
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		253 062	233 374
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		3 728 992	2 750 386
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 728 992	2 750 386
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 982 054	2 983 760
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		31 238 556	31 209 672



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		585 500	585 500
Reservfond		86 800	86 800
Fond för yttre underhåll		1 715 173	1 415 173
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 387 473</b>	<b>2 087 473</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		654 797	398 233
Årets resultat		660 391	556 565
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 315 188</b>	<b>954 798</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 702 661</b>	<b>3 042 271</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		26 192 828	26 843 377
Övriga skulder		-626 602	-650 541
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 566 226</b>	<b>26 192 836</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		626 602	650 541
Leverantörsskulder		345 629	458 642
Skatteskulder		16 689	17 658
Övriga skulder		90 646	78 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		890 103	769 233
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 969 669</b>	<b>1 974 565</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 238 556</b>	<b>31 209 672</b>

## Ställda panter och säkerheter

### Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckning	32 723 000	32 723 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>32 723 000</b>	<b>32 723 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	1 511 583	1 500 536
Erhållna räntor	14	1 284
Erlagda räntor	-851 206	-945 255
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	969 410	1 001 330
	<u>1 629 801</u>	<u>1 557 895</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 629 801</b>	<b>1 557 895</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-19 688	-39 911
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	19 043	-110 724
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 629 156</b>	<b>1 407 260</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-	1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-213 246
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-213 245</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-650 549	-648 577
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-650 549</b>	<b>-648 577</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>978 607</b>	<b>545 438</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 750 385</b>	<b>2 204 949</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 728 992</b>	<b>2 750 387</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret.

### Definition av nyckeltal

Lån per kvm bostadsyta *Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsarea enligt taxeringsbesked*  
Genomsnittlig skuldränta *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

### Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	200
Stamreovering	33
Entrédörrar	40
Betongskåp	20
Fönster	50
Tak och målning	25
Garageportar	20
Radiatorer	40
Bredband	10
Inventarier	5-10

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hyror	115 108	112 304
Garage och p-platser	163 615	165 373
Årsavgifter	5 663 460	5 663 460
Kravavgift	840	800
Öresutjämning	-	1
<b>Summa</b>	<b>5 943 023</b>	<b>5 941 938</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	319 497	316 823
Städ	99 864	106 456
Övriga fastighetskostnader	56 171	73 962
Reparationer	86 415	128 455
Reparation byggnad	76 000	145 899
Serviceavtal	6 130	5 983
El	176 369	169 246
Fjärrvärme	1 100 743	1 143 340
Vatten	280 215	288 270
Sophämtning	168 494	161 003
Fastighetsförsäkring	145 970	97 326
Bredband	2 388	2 388
Kabel-Tv	159 919	156 122
Fastighetsskatt	207 085	206 120
<b>Summa</b>	<b>2 885 260</b>	<b>3 001 393</b>

### Not 3 Personalkostnader

#### *Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader*

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	236 548	206 548
Löner	800	4 700
Totala löner och ersättningar	237 348	211 248
Sociala avgifter enligt lag och avtal	59 131	56 080
<b>Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>296 479</b>	<b>267 328</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	46 304 485	46 091 237
- Nyanskaffningar		213 246
	<u>46 304 485</u>	<u>46 304 483</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-18 284 543	-17 341 111
- Årets avskrivning enligt plan	-940 682	-943 432
	<u>-19 225 225</u>	<u>-18 284 543</u>
<b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b>	<b>27 079 260</b>	<b>28 019 940</b>

### **Taxeringsvärde**

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	86 146 000	86 146 000
Taxeringsvärde mark:	<u>45 768 000</u>	<u>45 768 000</u>
	131 914 000	131 914 000

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	<u>1 279 766</u>	<u>1 279 767</u>
Utgående anskaffningsvärde	1 279 766	1 279 767
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 183 796	-1 125 898
- Årets avskrivning enligt plan	-28 728	-57 898
	<u>-1 212 524</u>	<u>-1 183 796</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>67 242</b>	<b>95 971</b>

## Not 6 Andelar i intresseorganisationer

	2014-12-31	2013-12-31
Insats SBC	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

## Not 7 Eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	585 500	86 800	1 415 173	398 233	556 565	3 042 270
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			300 000			300 000
Balanseras i ny räkning				256 565	-556 565	-300 000
Årets resultat					660 391	660 391
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>585 500</b>	<b>86 800</b>	<b>1 715 173</b>	<b>654 798</b>	<b>660 391</b>	<b>3 702 661</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2014-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2015 enl låneavtal	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
SBAB	2,58	2014-09-30	14 475	14 475	54 475
SBAB	2,08	2014-05-20	27 347	2 137 860	2 163 628
Swedbank	1,82	Rörligt	-	837 659	837 659
Swedbank	3,69	2015-06-25	100 000	3 750 000	3 850 000
Swedbank	4,35	2016-04-25	100 000	3 750 000	3 850 000
Swedbank	2,90	2016-01-27	100 000	3 750 000	3 850 000
Swedbank	2,96	2018-01-25	124 780	4 772 835	4 897 615
Swedbank	3,25	2015-04-24	80 000	3 600 000	3 680 000
Swedbank	1,72	Rörligt	80 000	3 580 000	3 660 000
<b>Totalt</b>			<b>626 602</b>	<b>26 192 829</b>	<b>26 843 377</b>

## **Underskrifter**

Uppsala 2015- -

Leif Grönblad

Bo Germundsson

Anette Grandin

Andreas Kock

Per Lydänge

Min revisionsberättelse har lämnats 2015 -

Kirsi Jansson

Jonas Tengborn