

BRF KVARSTA BY ÅRSREDOVISNING 2025



ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

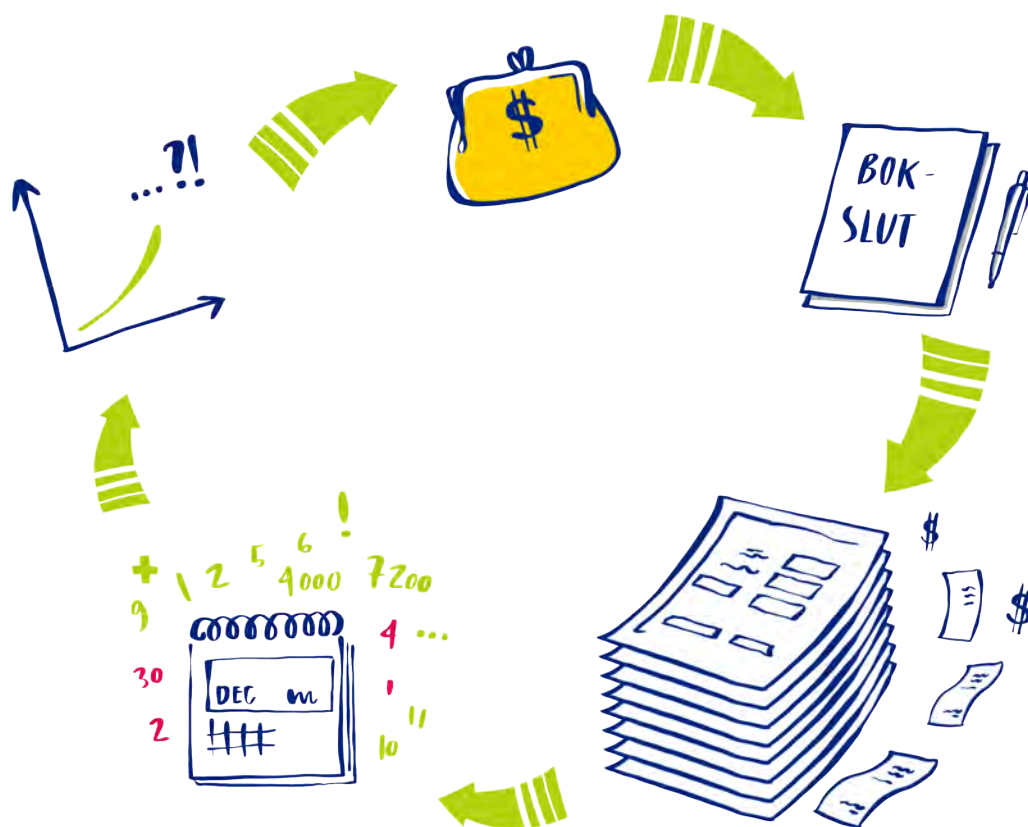
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Kvarsta By med säte i Södertälje org.nr. 769636-1281 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Litografen 3	2019-01-01	1974

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	74
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 584
18	lägenheter (hyresrätt)	1 764
87	förråd	0
67	p-platser	0
Totalt 281 objekt		12 422

Föreningens lägenheter fördelas på: 126 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Södertälje Hovsjö GA:2	G:A		126 / 2051	Anläggning för mottagning av ljudradio, Tv1 och tv2

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ellika Andersson	Ordförande	2025-04-09	
Jadwiga Polanska	Ledamot	2021-12-20	
Ingrid Kröger Morris	Ledamot	2025-04-09	
Sinan Naoum	Ledamot	2025-04-09	
Rami Kehwa	Ledamot	2025-04-09	
Asaad Atiyah Salim Al-Zuhairi	Suppleant	2025-04-09	2025-08-12
Jacob Mirza	Suppleant	2025-04-09	

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingrid Kröger Morris, Ellika Andersson, Jadwiga Polanska, Rami Kehwa och Sinan Naoum.

Revisor har varit: Joakim Mattsson Kungsbron Borevision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Zare Sharoyan samt Rand Basil Jajo Al Qarana, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-23. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har ändrat räkenskapsperiod till kalenderår. Föregående räkenskapsår var förlängt och uppgick till arton månader.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2019-01-01.

Under år 2025 har föreningen utfört följande:

- * rengöring av ventilationskanaler/ system i samtliga hus
- * investerat i nya och mer energisnåla varmluftsvattenpumpar i en av radhuslängorna
- * slutfört utbyte av tappkran på uteplatser samt branschförbättring av rördragning
- * renovering/målning av fönster för hyresgäster

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Takreovering - nytt yttertak, etapp 1
2023	Takreovering-nytt yttertak, etapp 2
2024	Takreovering-nytt yttertak, etapp 3
2024	Utbyte samt branschförbättring utevattenkran/tappkran-etapp 1
2025	Utbyte samt branschförbättring utevattenkran/tappkran-etapp 2
2025	Utbyte av uppvärmningslösning för en radhuslänga

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Fasadmålning, entre
2027/2028	Byte balkongplatta och räcke

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 169 och under året har det tillkommit 11 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 175.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	12	-86	-160	-52	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 353	8 353	8 353	9 159	0
Räntekänslighet, %	13	14	20	23	0
Energikostnad, kr/kvm	103	95	109	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	736	716	515	495	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	67	67	67	0	0
Nettoomsättning, tkr	10 208	15 445	7 902	7 692	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 206	-9 452	-13 016	-7 029	0
Soliditet, %	44	43	45	46	0

Upplysningar vid förlust

Rörelseresultatet har under räkenskapsåret förbättrats till 3 623 352 kr jämfört med 179 008 kr föregående räkenskapsperiod. Årets resultat tyngs av höga räntekostnader vilka medför att årets resultat uppgår till -2 206 346 kronor. Årets kassaflöde uppgick till 1 608 557 kronor.

Föreningen innehar 18 hyreslägenheter vilka kommer upplåtas med bostadsrätt när så är möjligt. Detta kommer frigöra kapital som kan användas till att amortera föreningens lån.

Styrelsen arbetar med att få ned föreningens lånekostnader (5,75 % på bokslutsdagen) och har anlitat HSB Finansstöd avseende låneupphandling. För den händelse lägre upplåningskostnad inte uppnås kommer styrelsen besluta om nödvändiga avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	106 351 000	0	1 997 000	108 348 000
Upplåtelseavgifter, kr	4 153 592	0	828 000	4 981 592
S:a bundet eget kapital, kr	110 504 592	0	2 825 000	113 329 592
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-22 175 690	-9 452 356	0	-31 628 045
Årets resultat, kr	-9 452 356	9 452 356	-2 206 346	-2 206 346
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-31 628 046	0	-2 206 346	-33 834 391
S:a eget kapital, kr	78 876 546	0	618 654	79 495 201

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-31 628 045
Årets resultat, kr	-2 206 346
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-33 834 391

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-33 834 391

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 207 923	15 444 976
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 192 162	1 682 075
Summa Rörelseintäkter		11 400 085	17 127 051
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 864 446	-14 528 435
Övriga externa kostnader	Not 5	-524 898	-376 883
Personalkostnader	Not 6	-131 420	-158 772
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 255 969	-1 883 953
Summa Rörelsekostnader		-7 776 733	-16 948 043
Rörelseresultat		3 623 352	179 008
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 638	25 208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 853 336	-9 656 572
Summa Finansiella poster		-5 829 698	-9 631 364
Resultat efter finansiella poster		-2 206 346	-9 452 356
Resultat före skatt		-2 206 346	-9 452 356
Årets resultat		-2 206 346	-9 452 356

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	176 853 130	178 109 098
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		176 853 130	178 109 098
Summa Anläggningstillgångar		176 853 130	178 109 098

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		82 285	31 563
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	4 458 127	2 885 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	73 780	347 947
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 614 191	3 265 125

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		5 614 191	4 265 125

Summa Tillgångar		182 467 321	182 374 223
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	113 329 592	110 504 592
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	113 329 592	110 504 592

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-31 628 045	-22 175 690
Årets resultat	-2 206 346	-9 452 356
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-33 834 391	-31 628 046

Summa Eget kapital

79 495 201 **78 876 546**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	101 369 750	101 369 750
Leverantörsskulder		442 329	581 129
Skatteskulder		143 045	614 435
Övriga kortfristiga skulder		26 448	22 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	990 548	910 196
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		102 972 120	103 497 677

Summa Skulder

102 972 120 **103 497 677**

Summa Eget kapital och skulder

182 467 321 **182 374 223**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 623 352	179 008
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 255 969	1 883 953
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 255 969	1 883 953
Erhållen ränta	33 416	25 208
Erlagd ränta	-5 853 336	-9 656 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-940 600	-7 568 403
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	249 712	186 942
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-525 556	-963 105
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-275 843	-776 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 216 443	-8 344 566
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 825 000	2 400 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 825 000	2 400 000
Årets kassaflöde	1 608 557	-5 944 566
Likvida medel vid årets början	3 012 650	8 957 216
Likvida medel vid årets slut	4 621 208	3 012 650

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Räkenskapsårens jämförbarhet

Räkenskapsåret 2025 är tolv månader. Jämförelseåret (2023-2024) är arton månader. Detta försvårar jämförbarheten mellan resultaträkningarna och kassaflödesanalyserna.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 100 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens stadgar med 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastigheter. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, ska avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler. Föreningen betalar fastighetsavgift.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar

sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2023-07-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 674 227	11 181 103
	Hyror bostäder	1 686 000	2 771 357
	Hyror lokaler	130 016	192 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	611 272	831 685
	Hyror förråd	63 595	138 089
	Övriga intäkter	61 922	349 843
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 227 032	15 464 077
	Hysesbortfall	-19 109	-19 101
	<i>Summa</i>	-19 109	-19 101
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 207 923	15 444 976

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 087 735	1 682 075
	Övriga sekundära intäkter	104 427	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 192 162	1 682 075
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-263 936	-447 613
	Snö och halk-bekämpning	-246 858	-494 827
	Reparationer	-295 018	-443 838
	Planerat underhåll	-1 094 743	-6 006 477
	Försäkringsskador	-1 241 441	-2 132 358
	El	-373 413	-562 398
	Vatten	-881 781	-1 156 685
	Sophämtning	-295 812	-601 378
	Fastighetsförsäkring	-227 207	-405 224
	Kabel-TV och bredband	-3 509	0
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-684 243	-1 785 231
	Förvaltningsavtalskostnader	-241 392	-461 324
	Övriga driftkostnader	-15 094	-31 082
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 864 446	-14 528 435
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-103 343	-73 541
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 069	0
	Administrationskostnader	-48 105	-54 457
	Extern revision	-28 000	-28 000
	Konsultkostnader	-187 584	-129 937
	Medlemsavgifter	-16 190	0
	Föreningsverksamhet	-29 353	-9 141
	Övriga förvaltningskostnader	-99 254	-81 807
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-524 898	-376 883

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-100 000	-120 000
	Sociala avgifter	-31 420	-37 772
	Utbildning	0	-1 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-131 420	-158 772
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	118 573 718	118 573 718
	Ingående anskaffningsvärde mark	63 847 387	63 847 387
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 406 585	1 406 585
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	183 827 690	183 827 690
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 718 591	-3 834 638
	Årets avskrivningar	-1 255 969	-1 883 954
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 974 560	-5 718 592
	<i>Utgående redovisat värde</i>	176 853 130	178 109 098
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	100 426 000	100 426 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	74 970 000	74 970 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	175 396 000	175 396 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	111 369 750	111 369 750
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	111 369 750	111 369 750
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 621 208	2 012 650
	Skattekonto	836 919	872 965
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 458 127	2 885 615

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Förutbetald försäkring	73 780	79 648		
	Upplupen försäkringsersättning	0	250 000		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	18 299		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	73 780	347 947		
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	1 000 000		
Not 11	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget	5,75%	2026-04-30	101 369 750	0
				101 369 750	0
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			101 369 750	
	Kortfristig del			101 369 750	
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	780 134	734 696		
	Övriga upplupna kostnader	210 414	175 500		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	990 548	910 196		

Denna årsredovisningen var klar för signering den 2026-02-03. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har signerats med datum som framgår av dess signering.

Verifikat

Dokument-ID 09222115557568934215

Dokument

Kvarsta by årsredovisning 2025
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2026-02-03 10:18:55 CET (+0100) av HSB
Södertälje (HS)
Färdigställt 2026-02-06 09:21:20 CET (+0100)

Initierare

HSB Södertälje (HS)
HSB Södertälje
avtal.sodertalje@hsb.se
+46104425650

Signerare

Ellika Andersson (EA)
andersson.ellica@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA ELLIKA KRISTINA ANDERSSON"
Signerade 2026-02-05 18:56:26 CET (+0100)

Jadwiga Polanska (JP)
jagodamalak@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JADWIGA POLANSKA"
Signerade 2026-02-05 19:02:37 CET (+0100)

Ingrid Kröger Morris (IKM)
ingrisita40@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID KRÖGER MORRIS"
Signerade 2026-02-03 14:34:02 CET (+0100)

Sinan Naoum (SN)
sinan.said@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sinan Naoum"
Signerade 2026-02-03 13:12:08 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557568934215

Rami Kehwa (RK)
rami_basim1986@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RAMI KEHWA"
Signerade 2026-02-05 19:01:09 CET (+0100)

Joakim Mattsson (JM)
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Joakim Mattsson"
Signerade 2026-02-06 09:21:20 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvarsta By, org.nr. 769636-1281

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarsta By för räkenskapsåret 2025.

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 för LCE och god revisionsmed 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 för LCE 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarsta By för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 betryggande sätt.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557568937363

Dokument

Revisionsberättelse Brf Kvarsta By

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-02-03 10:23:47 CET (+0100) av HSB

Södertälje (HS)

Färdigställt 2026-02-06 09:20:48 CET (+0100)

Initierare

HSB Södertälje (HS)

HSB Södertälje

avtal.sodertalje@hsb.se

+46104425650

Signerare

Joakim Mattsson (JM)

joakim.mattsson@kungsbronborevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Joakim Mattsson"

Signerade 2026-02-06 09:20:48 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje