



Årsredovisning 2025

Brf Kvinta



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Kvinta med säte i Gävle org.nr. 769614-0941 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norr 17:6	2006-03-18	1987
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 726
Totalt 60 objekt		3 726

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 34 st 2 rok, 16 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Thomaz Lindström Sundin	Ordförande	2023-07-10
Gunilla Fields	Ledamot	2019-08-16
Solgerd Tanzilli	Ledamot	2023-07-10
Tom Engren	Ledamot	2021-09-03
Jörgen Eriksson	Ledamot	2017-11-01
Marita Salmi	Suppleant	2021-09-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jörgen Eriksson, Tom Engren och Marita Salmi.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Fields, Solgerd Tanzilli, Thomaz Lindström Sundin, Tom Enegren, Jörgen Eriksson.

Revisorer har varit: Mikael Johansson vald av föreningen, revisor hos Aktiv Revision i Gävle AB.

Valberedning har varit: Ingen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-10-10.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Rustat upp innergården, bytt samtliga 3 hissar, rustat upp skyddsrum enligt MSBs krav, målat runt hissentréerna, stor översyn och uppdatering av brandskyddet. Termostatbyte samtliga element. Målning av fönster utvändigt. OVK godkänd. Byte av entrepertier samt installerat automatisk dörröppning samt byte av samtliga dörrar, återvinnings- och avfallsrum. Justering av fastighetens värmesystem. Justering av fastigheten VVC. Byte av samtliga undermätare (IMD) elmätare till lägenheter. Individuell mätning av el i ettor Norra kopparslagargatan 13 B. Byte av lyskällor i trapphus, källare samt övriga lokaler.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Följa upprättad underhållsplan. Exempel på kommande åtgärder: Renovering av samlingssal. Fasadvätt och lagning. Översyn av tak. Översyn av balkonger. Byte av tvättmaskiner.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	218	243	203	104	140
Skuldsättning, kr/kvm	3 343	3 385	3 235	3 938	3 975
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 343	3 385	3 235	3 938	4 056
Räntekänslighet, %	4	4	5	6	7
Energikostnad, kr/kvm	223	209	196	190	186
Årsavgifter, kr/kvm	858	844	707	616	580
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	90	95	84
Totala intäkter, kr/kvm	865	846	785	650	687
Nettoomsättning, tkr	3 207	3 154	2 995	2 566	2 510
Resultat efter finansiella poster, tkr	-312	-225	-458	-869	-724
Soliditet, %	67	68	68	65	65

Upplysningar vid förlust

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 254 627 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 218 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust efter avskrivningar inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	20 928 477	0	0	20 928 477
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	11 582 244	0	0	11 582 244
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	918 429	0	216 000	1 134 429
S:a bundet eget kapital, kr	33 429 150	0	216 000	33 645 150
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 242 668	-224 997	-216 000	-5 683 665
Årets resultat, kr	-224 997	224 997	-312 086	-312 086
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 467 665	0	-528 086	-5 995 751
S:a eget kapital, kr	27 961 485	0	-312 086	27 649 399

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 216 000 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	-5 467 665
Årets resultat, kr	-312 086
Reservation till underhållsfond, kr	-216 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 995 751

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 995 751

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 207 007	3 153 637
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 898	0
Summa Rörelseintäkter		3 223 905	3 153 637
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 951 579	-1 828 771
Övriga externa kostnader	Not 5	-44 626	-51 762
Personalkostnader	Not 6	-122 221	-115 964
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 123 591	-1 130 049
Summa Rörelsekostnader		-3 242 016	-3 126 546
Rörelseresultat		-18 111	27 091
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 360	94 661
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 335	-346 749
Summa Finansiella poster		-293 975	-252 088
Resultat efter finansiella poster		-312 086	-224 997
Resultat före skatt		-312 086	-224 997
Årets resultat		-312 086	-224 997

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	37 146 857	37 991 320
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		37 146 857	37 991 320
Summa Anläggningstillgångar		37 146 857	37 991 320

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 196 761	492 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	170 437	171 464
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 367 198	663 929
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 511 349	2 062 092
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 511 349	2 062 092
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	52 975	413 009
<i>Summa Kassa och bank</i>		52 975	413 009
Summa Omsättningstillgångar		3 931 522	3 139 030
Summa Tillgångar		41 078 379	41 130 350

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	32 510 721	32 510 721
Fond för yttre underhåll	1 134 429	918 429
Summa Bundet eget kapital	33 645 150	33 429 150

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 683 665	-5 242 668
Årets resultat	-312 086	-224 997
Summa Ansamlad förlust	-5 995 751	-5 467 665

Summa Eget kapital	27 649 399	27 961 486
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 522 600	8 457 500
Summa Långfristiga skulder		7 522 600	8 457 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 934 900	4 155 000
Leverantörsskulder		428 587	111 891
Skatteskulder	Not 14	11 612	9 536
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	20 269	67 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	511 012	367 366
Summa Kortfristiga skulder		5 906 380	4 711 364

Summa Skulder		13 428 980	13 168 864
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		41 078 379	41 130 350
--------------------------------	--	------------	------------

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-18 111	27 091
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 123 591	1 130 049
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 123 591	1 130 049
Erhållen ränta	50 626	80 571
Erlagd ränta	-336 996	-341 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	819 110	896 535
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	10 950	-12 887
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	424 568	-91 581
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	435 517	-104 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 254 627	792 068
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-279 128	-435 020
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-279 128	-435 020
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-155 000	-155 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-155 000	-155 000
Årets kassaflöde	820 499	202 048
Likvida medel vid årets början	2 940 219	2 738 171
Likvida medel vid årets slut	3 760 718	2 940 219

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

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, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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 föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 045 204	2 924 096
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	152 468	219 571
	Övriga primära intäkter	11 335	9 970
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 209 007	3 153 637
	Hyresbortfall	-2 000	0
	<i>Summa</i>	-2 000	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 207 007	3 153 637

I årsavgiften ingår kostnaden för värme, vatten, tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	16 898	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	16 898	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-387 792	-385 403
	Snö och halk-bekämpning	-41 911	-55 055
	Reparationer	-138 673	-138 095
	Försäkringsskador	-75 698	0
	El	-266 512	-226 364
	Uppvärmning	-365 038	-364 002
	Vatten	-199 782	-189 500
	Sophämtning	-89 569	-96 675
	Fastighetsförsäkring	-56 781	-52 487
	Kabel-TV och bredband	-226 383	-223 390
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-103 440	-97 800
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 951 579	-1 828 771

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-860	0
	Administrationskostnader	-17 180	-27 656
	Extern revision	-15 000	-12 250
	Medlemsavgifter	-6 420	-6 420
	Föreningsverksamhet	-2 966	-1 839
	Övriga förvaltningskostnader	-2 200	-3 597
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-44 626	-51 762
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-93 000	-93 000
	Sociala avgifter	-29 221	-22 964
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-122 221	-115 964
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 078 364	-1 084 823
	Avskrivning på markanläggning	-45 227	-45 227
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 123 591	-1 130 049

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 712 619	46 277 599
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	904 530	904 530
	Årets investeringar	279 128	435 020
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	47 896 277	47 617 149
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 625 829	-8 495 780
	Årets avskrivningar	-1 123 591	-1 130 049
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 749 420	-9 625 829
	<i>Utgående redovisat värde</i>	37 146 857	37 991 320
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 600 000	16 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	59 600 000	58 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 596 000	32 596 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	32 596 000	32 596 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 196 394	465 118
	Övriga fordringar	367	27 347
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 196 761	492 465
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	7 824	14 090
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 613	157 374
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	170 437	171 464

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Handelsbanken kortfristiga placeringar

2 511 349

2 062 092

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***2 511 349****2 062 092**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken e-kapitalkonto

48 634

405 533

Handelsbanken affärskonto

4 341

7 476

*Summa Kassa och bank***52 975****413 009**

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,50%	2026-04-30	2 895 000	30 000
Stadshypotek	2,85%	2026-03-02	2 000 000	0
Stadshypotek	2,74%	2027-12-01	5 562 500	125 000
Stadshypotek	2,95%	2028-12-01	2 000 000	0
			12 457 500	155 000

Långfristig del

7 437 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

125 000

Lån som ska konverteras inom ett år

4 895 000

Kortfristig del

5 020 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

155 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

620 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,74%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

11 612

9 536

*Summa Skatteskulder***11 612****9 536**

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	3 570	0
	Källskatt	0	50 864
	Övriga kortfristiga skulder	16 699	16 707
	<i>Summa Övriga skulder</i>	20 269	67 571
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	274 280	248 655
	Upplupna räntekostnader	26 701	25 361
	Övriga upplupna kostnader	210 031	93 350
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	511 012	367 366

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-16

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvinta
Org.nr. 769614-0941

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvinta för år 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 Standard 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 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 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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller asidosättande 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 Kvinta för år 2025 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 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 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.

Gävle den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Kvinta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572887646**

Thomaz Lindström Sundin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 10:09:06



Gunilla Fields

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 14:11:39



Jörgen Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 13:25:05



Tom Enegren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 12:31:18



Solgerd Tanzilli

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 14:38:46



Mikael Johansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 17:17:18



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Kvinta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573893192**

Mikael Johansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 17:18:43



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.