

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Kvarta  
Org nr: 785000-1616



---

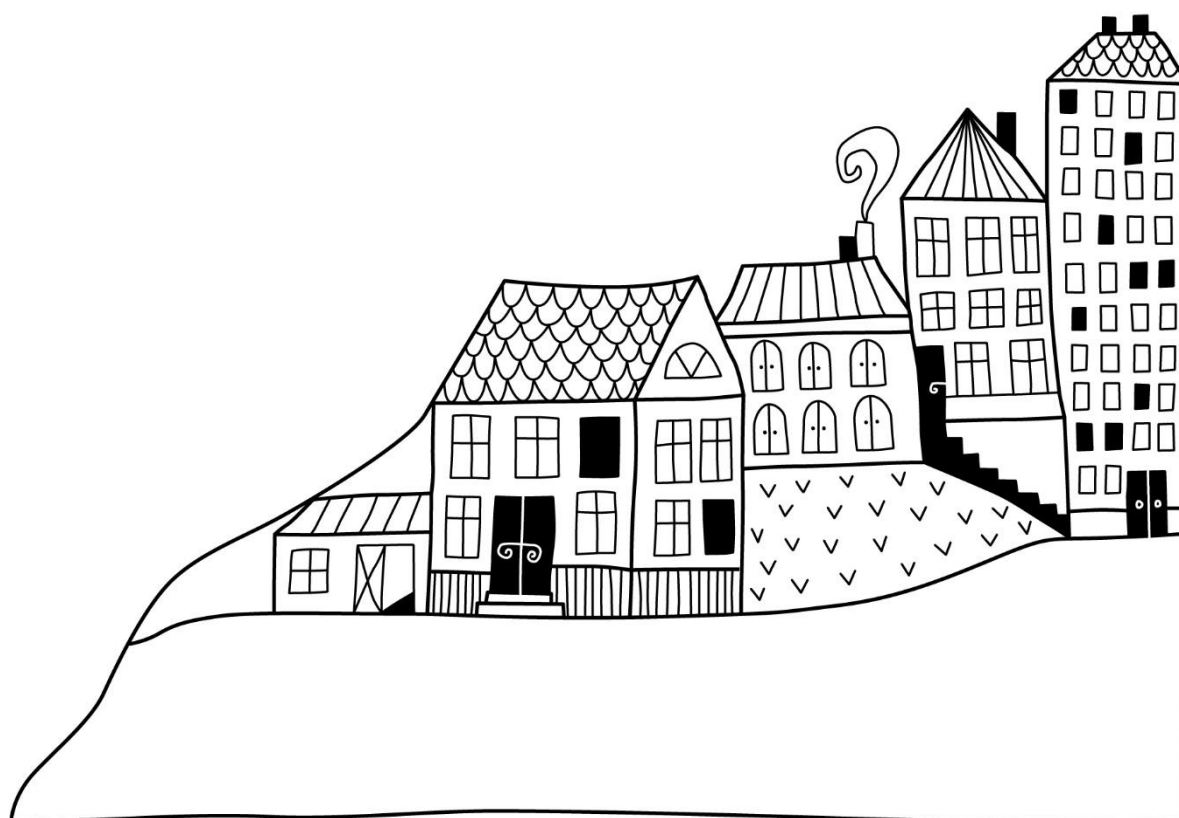
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kvarta får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-08-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-22.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är positivt 186 tkr främst pga en stor ersättning som föreningen erhållit. Kostnader för reparationer och fastighetsskötsel har minskat medans kostnader för drift och räntekostnader har ökat.

Styrelsen har antagit budget för kommande verksamhetsår.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 25% till 92%.

I resultatet ingår avskrivningar med 388 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 574 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten NORR 7:7 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 59 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1960-61. Fastigheternas adress är Staketgatan 36, Norra Kopparslagargatan 19 och Norra Köpmangatan 18 i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår Styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	34
3 rum och kök	14
4 rum och kök	3
5 rum och kök	1



**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal lokaler	6
Antal garage	12
Antal p-platser	14

Total tomtarea	2 417 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 384 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	255 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	46 736 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 736 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 9,17 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 778 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningen har under året satt av 394 000:- till underhållsfonden enligt budget för 2023.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1998	
Fönsterbeklädnad	1998	
Balkongreovering	2000	
Dörrar	2006-2007	
Fönster	2012-2013	
Relining av avloppsrör i källare	2014	
Asfaltering	2015	
Renovering av föreningslokal	2016	
Ny vattenmätare	2016	
Spolning av avloppsstammar	2012, 2017, 2019	
Ventilation lokal	2019	
Takbyte	2020	



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Peter Stelling	Ordförande	2025
Mats Gäfvert	Ledamot	2024
Paul Carlsson	Ledamot	2024
Eva Stelling	Ledamot	2025
Marie Löfqvist	Ledamot	2025

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kerstin Runström	Suppleant	2024
Minella Mammadzada	Suppleant	2025
Weronica Gäfvert	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningen höjde avgifterna med 7 % 2023-02-01

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 705 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 568 410	2 366 205	2 193 445	1 966 958	1 728 071
Resultat efter finansiella poster	185 846	-537 169	-738 239	-5 443 792	-25 719
Soliditet %	-41	-44	-28	-23	33
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	57	48	63	83	81
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	705	662	599	543	467
Energikostnad kr/kvm	207	200	186	172	167
Sparande kr/kvm	158	-41	-96	173	110
Skuldsättning kr/kvm	2 674	2 740	2 665	2 727	1 846
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 875	2 946	2 866	2 933	1 985
Räntekänslighet %	4,1	4,4	4,8	5,4	4,3

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

#### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	246 443	216 416	1 042 751	-4 161 488	-537 169
Disposition enl. årsstämmobeslut				-537 169	537 169
Reservering underhållsfond			394 000	-394 000	
Årets resultat					185 846
<b>Vid årets slut</b>	<b>246 443</b>	<b>216 416</b>	<b>1 436 751</b>	<b>-5 092 657</b>	<b>185 846</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 698 657
Årets resultat	185 846
Årets fondreservering enligt stadgarna	-394 000
<b>Summa</b>	<b>-4 906 810</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 4 906 810**

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 568 410	2 366 205
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 607 092	2 332 466
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 175 502</b>	<b>4 698 671</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 986 646	-4 294 899
Övriga externa kostnader	Not 5	-328 148	-334 361
Personalkostnader	Not 6	-71 049	-71 367
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-388 279	-388 279
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 774 122</b>	<b>-5 088 906</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>401 380</b>	<b>-390 235</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 435	4 826
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-225 968	-151 760
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-215 533</b>	<b>-146 934</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>185 846</b>	<b>-537 169</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>185 846</b>	<b>-537 169</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	6 255 071	6 640 187
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	3 164	6 328
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	293 760	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 551 995</b>	<b>6 646 515</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 551 995</b>	<b>6 646 515</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-100	200
Övriga fordringar	Not 14	22 080	21 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	140 606	138 306
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>162 586</b>	<b>160 290</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	615 832	472 160
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>615 832</b>	<b>472 160</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>778 418</b>	<b>632 450</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 330 413</b>	<b>7 278 965</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	462 859	462 859	
Fond för yttre underhåll	1 436 751	1 042 751	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 899 610</b>	<b>1 505 610</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-5 092 657	-4 161 488	
Årets resultat	185 846	-537 169	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 906 810</b>	<b>-4 698 657</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-3 007 200</b>	<b>-3 193 047</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 489 588	7 956 288
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 489 588</b>	<b>7 956 288</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	240 044	2 013 388
Leverantörsskulder	Not 18	123 298	78 116
Skatteskulder	Not 19	9 485	7 355
Övriga skulder	Not 20	-11 921	-15 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	487 120	431 992
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>848 026</b>	<b>2 515 724</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7 330 413</b>	<b>7 278 965</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	185 846	-537 169
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	388 279	388 279
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>574 126</b>	<b>-148 890</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 296	792 352
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	105 646	-1 775 920
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>677 476</b>	<b>-1 132 458</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	-293 760	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-293 760</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-240 044	272 660
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-240 044</b>	<b>272 660</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>143 672</b>	<b>-859 798</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>472 160</b>	<b>1 331 958</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>615 832</b>	<b>472 160</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	35 och 50
Inventarier	Linjär	5
Bilar och andra transportmedel	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	2 384 523	2 240 676
Hyror, bostäder	900	0
Hyror, lokaler	235 588	184 541
Hyror, garage	72 000	72 000
Hyror, p-platser	33 600	33 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-151 801	-143 472
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 000	-7 984
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-400	-1 200
Rabatter	0	-11 956
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 568 410</b>	<b>2 366 205</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga avgifter	0	140
Övriga ersättningar	8 350	19 026
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-3
Erhållna bidrag	21 312	0
Försäkringsersättningar	1 577 430	2 313 303
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 607 092</b>	<b>2 332 466</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Reparationer	-1 778 136	-3 098 361
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-105 933	-101 943
Försäkringspremier	-41 566	-37 103
Kabel- och digital-TV	-81 114	-73 548
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 104	-35 463
Obligatoriska besiktningar	0	-30 625
Snö- och halkbekämpning	-62 907	-71 333
Förbrukningsinventarier	-27 952	-2 868
Fordons- och maskinkostnader	-644	-665
Vatten	-166 802	-149 684
Fastighetsel	-103 419	-123 421
Uppvärmning	-483 751	-455 627
Sophantering och återvinning	-81 443	-76 535
Förvaltningsarvode drift	-32 875	-37 723
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 986 646</b>	<b>-4 294 899</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-267 285	-242 248
Styrelsearvode	-628	0
Arvode, yrkesrevisorer	-13 500	-10 675
Övriga förvaltningskostnader	-32 081	-11 587
Kreditupplysningar	-3 014	-957
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 348	-15 691
Kontorsmateriel	-97	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-17 334
Bankkostnader	-3 195	-2 400
Övriga externa kostnader	0	-33 470
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-328 148</b>	<b>-334 361</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-56 000	-56 000
Sociala kostnader	-15 049	-15 367
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-71 049</b>	<b>-71 367</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-17 935	-17 935
Avskrivningar tillkommande utgifter	-367 180	-367 180
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 164	-3 164
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-388 279</b>	<b>-388 279</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	9 927	4 747
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	79	56
Övriga ränteintäkter	429	23
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>10 435</b>	<b>4 826</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-225 968	-151 760
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-225 968</b>	<b>-151 760</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 463 129	2 463 129
Mark	260 000	260 000
Tillkommande utgifter	13 202 962	13 202 962
	<b>15 926 091</b>	<b>15 926 091</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>15 926 091</b>	<b>15 926 091</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-1 817 267	-1 799 332
Tillkommande utgifter	-7 468 637	-7 101 457
	<b>-9 285 904</b>	<b>-8 900 789</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-17 935	-17 935
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-367 180	-367 180
	<b>-385 115</b>	<b>-385 115</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-9 671 019</b>	<b>-9 285 904</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>6 255 071</b>	<b>6 640 187</b>
--	------------------	------------------

**Varav**

Byggnader	627 926	645 862
Mark	260 000	260 000
Tillkommande utgifter	5 367 145	5 734 325

**Taxeringsvärden**

Bostäder	45 200 000	45 200 000
Lokaler	1 536 000	1 536 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>46 736 000</b>	<b>46 736 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>33 447 000</i>	<i>33 447 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 289 000</i>	<i>13 289 000</i>





**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	107 350	107 350
Installationer	19 463	19 463
Bilar och andra transportmedel	15 820	15 820
	<b>142 633</b>	<b>142 633</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>142 633</b>	<b>142 633</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-107 350	-107 350
Installationer	-19 463	-19 463
Bilar och andra transportmedel	-9 492	-15 820
	<b>-136 305</b>	<b>-142 633</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Bilar och andra transportmedel	-3 164	-3 164
	<b>-3 164</b>	<b>-3 164</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-107 350	-107 350
Installationer	-19 463	-19 463
Bilar och andra transportmedel	-12 656	-9 492
	<b>-139 469</b>	<b>-136 305</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-139 469</b>	<b>-136 305</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>3 164</b>	<b>6 328</b>
<b>Varav</b>		
Bilar och andra transportmedel	3 164	6 328

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets slut</b>	<b>293 760</b>	<b>0</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-100	200
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-100</b>	<b>200</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	22 080	21 784
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>22 080</b>	<b>21 784</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	49 856	41 556
Förutbetalt förvaltningsarvode	69 443	63 610
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 307	20 265
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	12 876
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>140 606</b>	<b>138 306</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Bankmedel	9 771	580
Transaktionskonto	606 061	471 579
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>615 832</b>	<b>472 160</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inteckningslån	9 729 632	9 969 676
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-240 044	-2 013 388
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>9 489 588</b>	<b>7 956 288</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats*</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Ing.skuld</b>	<b>Nya lån/ Omsatta lån</b>	<b>Årets amorteringar</b>	<b>Utg.skuld</b>
STADSHYPOTEK	0,94%	2024-06-01	1 615 000,00	0,00	34 000,00	1 581 000,00
STADSHYPOTEK	2,05%	2024-09-01	792 032,00	0,00	88 000,00	704 032,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2025-06-01	1 615 000,00	0,00	34 000,00	1 581 000,00
STADSHYPOTEK	3,49%	2026-09-01	1 067 630,00	2 676,00	10 704,00	1 059 602,00
STADSHYPOTEK	3,49%	2026-09-01	1 361 250,00	0,00	15 000,00	1 346 250,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2027-09-01	1 194 040,00	0,00	12 340,00	1 181 700,00
STADSHYPOTEK	4,15%	2027-12-30	500 000,00	0,00	10 000,00	490 000,00
STADSHYPOTEK	3,91%	2028-04-30	1 822 048,00	0,00	36 000,00	1 786 048,00
<b>Summa</b>			<b>9 967 000,00</b>	<b>2 676,00</b>	<b>240 044,00</b>	<b>9 729 632,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 240 044 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 960 176 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 529 412 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



**Not 18 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	123 244	78 116
Ej reskontraförda leverantörsskulder	54	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>123 298</b>	<b>78 116</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	9 485	7 355
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>9 485</b>	<b>7 355</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Lån under betalning	-11 921	-15 127
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-11 921</b>	<b>-15 127</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 595	17 595
Upplupna räntekostnader	15 483	15 644
Upplupna driftskostnader	0	32 120
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 480	15 195
Upplupna elkostnader	9 739	18 345
Upplupna vattenavgifter	0	12 876
Upplupna värmekostnader	65 092	62 862
Upplupna kostnader för renhållning	9 763	9 763
Upplupna styrelsearvoden	56 000	56 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 548	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	194 420	191 592
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>487 120</b>	<b>431 992</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 067 000	10 067 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Peter Stelling

\_\_\_\_\_  
Mats Gäfvert

\_\_\_\_\_  
Eva Stelling

\_\_\_\_\_  
Marie Löfqvist

\_\_\_\_\_  
Paul Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton AB

\_\_\_\_\_  
Tomas Ljungkrantz  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557513749758

## Dokument

Årsredovisning Kvarta. 2023  
Huvuddokument  
20 sidor  
Startades 2024-03-26 09:24:11 CET (+0100) av Johanna Bergström (JB)  
Färdigställt 2024-03-26 15:08:14 CET (+0100)

## Initierare

Johanna Bergström (JB)  
Riksbyggen  
johanna.bergstrom@riksbyggen.se

## Signerare

Marie Löfqvist (ML)  
marie.lofqvist1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marie Löfqvist"  
Signerade 2024-03-26 15:02:15 CET (+0100)

Mats Gäfvert (MG)  
mats@bodarna.eu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf Mats Alvar Gäfvert"  
Signerade 2024-03-26 09:49:23 CET (+0100)

Paul Carlsson (PC)  
paul.carlsson@farnebo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Paul Anders Carlsson"  
Signerade 2024-03-26 10:47:12 CET (+0100)

Peter Stelling (PS)  
peter@stelling.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Peter Stelling"  
Signerade 2024-03-26 12:19:07 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557513749758

Eva Stelling (ES)  
*eva@stelling.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA  
STELLING"*  
*Signerade 2024-03-26 12:11:21 CET (+0100)*

Tomas Ljungkrantz (TL)  
Grant Thornton AB  
*thomas.ljungkrantz@se.gt.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THOMAS LJUNGKRANTZ"*  
*Signerade 2024-03-26 15:08:14 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 KVARTA

Org.nr. 785000 - 1616

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF KVARTA för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF KVARTAs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsen 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF KVARTA för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till BRF KVARTA enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

**Grant Thornton Sweden AB**

Thomas Ljungkrantz  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557513769618

## Dokument

Revisionsberättelse BRF KVARTA 2023-01-01--2023-12-31

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-03-26 10:55:25 CET (+0100) av Johanna Bergström (JB)

Färdigställt 2024-03-26 15:06:51 CET (+0100)

## Initierare

Johanna Bergström (JB)

Riksbyggen

*johanna.bergstrom@riksbyggen.se*

## Signerare

Tomas Ljungkrantz (TL)

Grant Thornton AB

*thomas.ljungkrantz@se.gt.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THOMAS LJUNGKRANTZ"

Signerade 2024-03-26 15:06:51 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# BRF Kvarta

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Kvarta i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

