

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Kvarta
Org nr: 785000-1616



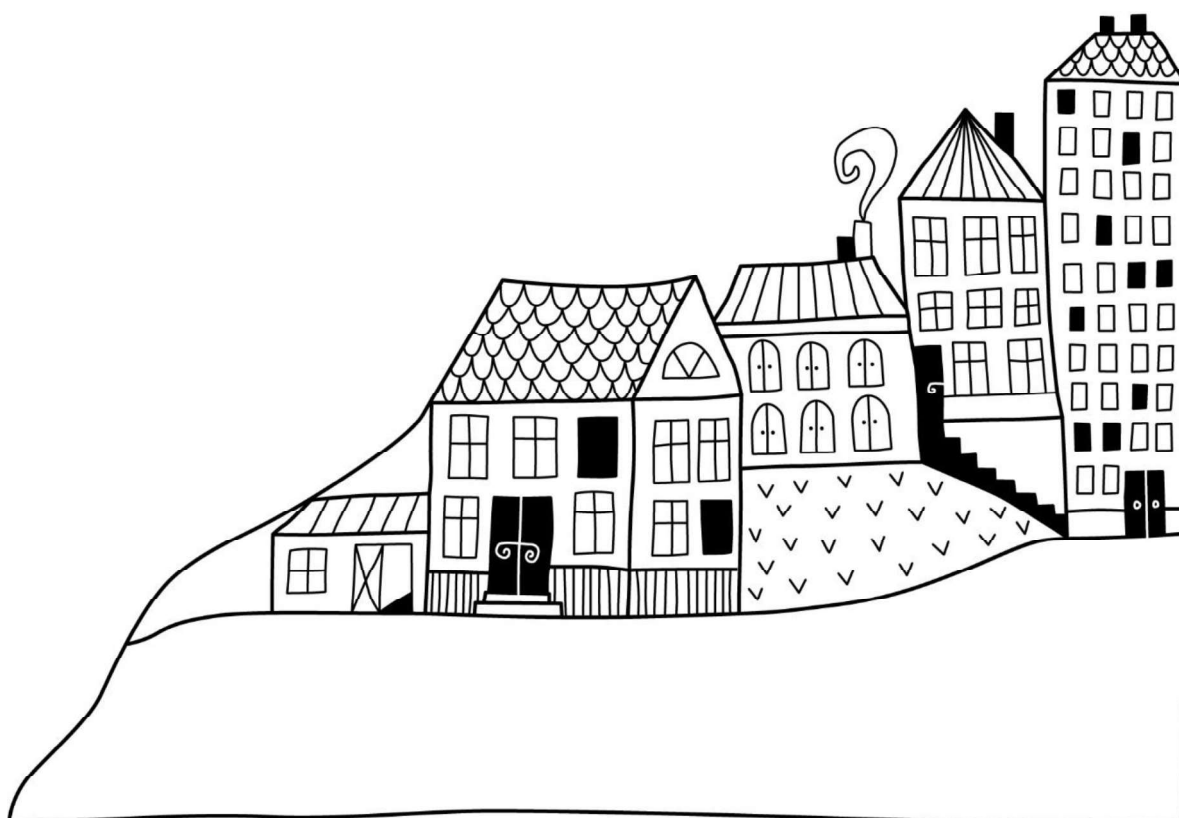
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kvarta får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-08-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-08.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är -393 tkr och det är en stora reparationskostnader gällande vattenskada som påverkar resultatet. Men även driftkostnader, räntekostnader och underhållskostnader har ökat. Föreningen har installerat ett nytt låssystem för 812 tkr.

Styrelsen har antagit budget för kommande verksamhetsår.

I resultatet ingår avskrivningar med 394 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 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

Användning	Antal
Antal lokaler	6
Antal garage	12
Antal p-platser	14

Total tomtarea	2 417 m ²
Total bostadsarea	3 384 m ²
Total lokalarea	255 m ²

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 9,90 % 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 1 926 tkr och planerat underhåll för 203 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 m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningen har under året satt av 585 000:- till underhållsfonden enligt underhållsplan 2024.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1998
Fönsterbeklädnad	1998
Balkongrenovering	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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Elinstallation och lås	203 273

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Stelling	Ordförande	2025
Eva Stelling	Ledamot	2025
Marie Löfqvist	Ledamot	2025
Mats Gäfvert	Ledamot	2026
Weronica Gäfvert	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Minella Mammadzada	Suppleant	2025
Therese Sjöblom	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB Sanna Lindqvist	Revisor	2025
Utses av Borev Revision AB	Revisorssuppleant	2025

Valberedning Paul Carlsson och Kerstin Runström

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 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Föreningen höjde avgifterna med 10 % 2024-01-01

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

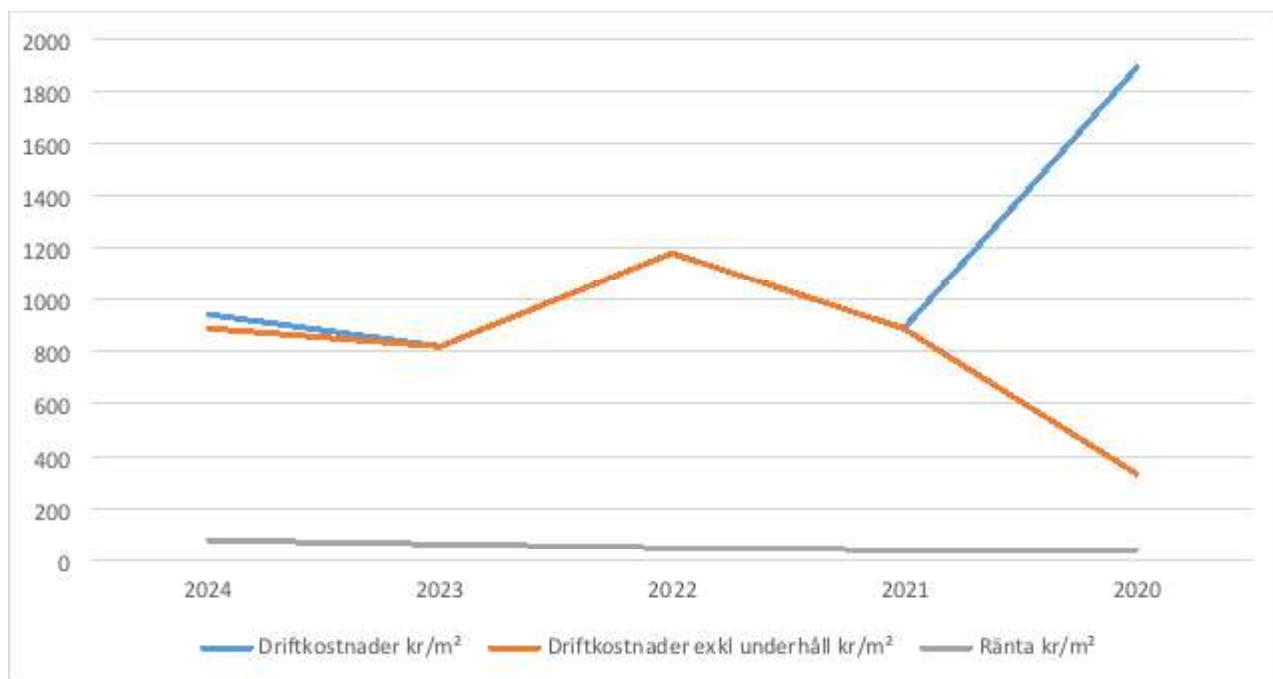
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 935	2 577	2 385	2 213	2 198
Resultat efter finansiella poster	-393	186	-537	-738	-5 444
Soliditet %	-43	-41	-44	-28	-23
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	63	57	48	63	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	779	705	662	599	543
Energikostnad kr/kvm	224	207	200	186	172
Sparande kr/kvm	56	158	-41	-96	173
Skuldsättning kr/kvm	2 887	2 674	2 740	2 665	2 727
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 105	2 875	2 946	2 866	2 933
Räntekänslighet %	4,0	4,1	4,4	4,8	5,4



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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter 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. Elkostnad ingår ej i denna förening.

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 årsavgifte räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen har haft stora reparationskostnader gällande vattenskada som påverkar resultatet. Föreningen har installerat ett nytt låssystem för 812 tkr.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	246 443	216 416	1 436 751	-5 092 657	185 846
Disposition enl. årsstämmobeslut				185 846	-185 846
Reservering underhållsfond			585 000	-585 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-203 273	203 273	
Årets resultat					-392 636
Vid årets slut	246 443	216 416	1 818 478	-5 288 538	-392 636

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 906 810
Årets resultat	-392 636
Årets fondreservering enligt stadgarna	-585 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	203 273
Summa	-5 681 173

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 681 173**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 934 712	2 576 760
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 226 654	1 598 742
Summa rörelseintäkter		4 161 366	4 175 502
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 432 955	-2 986 646
Övriga externa kostnader	Not 5	-366 497	-328 148
Personalkostnader	Not 6	-70 727	-71 049
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-394 030	-388 279
Summa rörelsekostnader		-4 264 209	-3 774 122
Rörelseresultat		-102 843	401 380
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 390	10 435
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-296 182	-225 968
Summa finansiella poster		-289 792	-215 533
Resultat efter finansiella poster		-392 636	185 846
Årets resultat		-392 636	185 846



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 869 956	6 255 071
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	684 334	3 164
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	293 760
Summa materiella anläggningstillgångar		6 554 290	6 551 995
Summa anläggningstillgångar		6 554 290	6 551 995
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	15 068	–100
Övriga fordringar	Not 14	22 549	22 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	155 629	140 606
Summa kortfristiga fordringar		193 246	162 586
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 068 776	615 832
Summa kassa och bank		1 068 776	615 832
Summa omsättningstillgångar		1 262 023	778 418
Summa tillgångar		7 816 313	7 330 413



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		462 859	462 859
Fond för yttre underhåll		1 818 478	1 436 751
Summa bundet eget kapital		2 281 337	1 899 610
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 288 537	-5 092 657
Årets resultat		-392 636	185 846
Summa fritt eget kapital		-5 681 173	-4 906 810
Summa eget kapital		-3 399 836	-3 007 200
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 753 544	9 489 588
Summa långfristiga skulder		8 753 544	9 489 588
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 753 044	240 044
Leverantörsskulder	Not 18	245 472	123 298
Skatteskulder	Not 19	10 927	9 485
Övriga skulder	Not 20	-11 828	-11 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	464 990	487 120
Summa kortfristiga skulder		2 462 605	848 026
Summa eget kapital och skulder		7 816 313	7 330 413

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-102 843	401 380
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	394 030	388 279
	291 187	789 659
Erhållen ränta	6 390	10 435
Erlagd ränta	-296 268	-226 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 309	573 965
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-30 660	-2 296
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	101 665	105 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten	72 314	677 476
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier (Låssystem)	-690 085	0
Investeringar i pågående byggnation	293 760	-293 760
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-396 325	-293 760
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-223 044	-240 044
Upptagna lån	1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	776 956	-240 044
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	452 945	143 672
Likvida medel vid årets början	615 832	472 160
Likvida medel vid årets slut	1 068 776	615 832
Kassa och Bank BR	1 068 776	615 832



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	Avskrivna
Bilar och andra transportmedel	Linjär	Avskrivna
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 637 456	2 384 523
Hyror, bostäder	0	900
Hyror, lokaler	290 544	235 588
Hyror, garage	71 500	72 000
Hyror, p-platser	33 600	33 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-94 282	-151 801
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 000	-6 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 400	-400
Rabatter	-4 724	0
Övriga ersättningar	8 024	8 350
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	0
Summa nettoomsättning	2 934 712	2 576 760

*I årsavgift ingår vatten, värme, tv-avgift och förråd

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna bidrag	0	21 312
Övriga rörelseintäkter	1 080	0
Försäkringsersättningar (Folksam vattenskada)	1 225 574	1 577 430
Summa övriga rörelseintäkter	1 226 654	1 598 742

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-203 273	0
Reparationer	-1 925 917	-1 778 136
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-108 270	-105 933
Försäkringspremier	-49 866	-41 566
Kabel- och digital-TV	-95 937	-81 114
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 251	-20 104
Snö- och halkbekämpning	-102 138	-62 907
Förbrukningsinventarier	-28 216	-27 952
Fordons- och maskinkostnader	-1 215	-644
Vatten	-205 365	-166 802
Fastighetsel	-106 325	-103 419
Uppvärmning	-503 074	-483 751
Sophantering och återvinning	-86 008	-81 443
Förvaltningsarvode drift	-8 099	-32 875
Summa driftskostnader	-3 432 955	-2 986 646

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-280 272	-267 285
IT-kostnader	-3 354	0
Styrelsearvode	0	-628
Arvode, yrkesrevisorer	-24 025	-13 500
Övriga förvaltningskostnader	-23 367	-32 081
Kreditupplysningar	-6 565	-3 014
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 455	-8 348
Kontorsmateriel	-137	-97
Bankkostnader	-3 636	-3 195
Övriga externa kostnader	-15 686	0
Summa övriga externa kostnader	-366 497	-328 148

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-55 900	-56 000
Sociala kostnader	-14 827	-15 049
Summa personalkostnader	-70 727	-71 049

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-17 935	-17 935
Avskrivningar tillkommande utgifter	-367 180	-367 180
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 164	-3 164
Avskrivning Installationer	-5 751	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-394 030	-388 279

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 720	9 927
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	261	79
Övriga ränteintäkter	409	429
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 390	10 435



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-282 647	-225 968
Övriga finansiella kostnader	-13 535	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-296 182	-225 968

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 463 129	2 463 129
Mark	260 000	260 000
Tillkommande utgifter	13 202 962	13 202 962
	15 926 091	15 926 091
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 926 091	15 926 091

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 835 203	-1 817 267
Tillkommande utgifter	-7 835 817	-7 468 637
	-9 671 020	-9 285 904

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-17 935	-17 935
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-367 180	-367 180
	-385 115	-385 115

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-10 056 135	-9 671 019
--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

5 869 956	6 255 071
------------------	------------------

Varav

Byggnader	609 991	627 926
Mark	260 000	260 000
Tillkommande utgifter	4 999 965	5 367 145

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

46 736 000	46 736 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>33 447 000</i>	<i>33 447 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>13 289 000</i>	<i>13 289 000</i>
-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	107 350	107 350
Installationer	19 463	19 463
Bilar och andra transportmedel	15 820	15 820
	142 633	142 633
Årets anskaffningar		
	690 085	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	832 718	142 633
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-107 350	-107 350
Installationer	-19 463	-19 463
Bilar och andra transportmedel	-12 656	-9 492
	-139 469	-136 305
Årets avskrivningar		
Installationer (Låssystem)	-5 751	0
Bilar och andra transportmedel	-3 164	-3 164
	-8 915	-3 164
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-107 350	-107 350
Installationer	-25 214	-19 463
Bilar och andra transportmedel	-15 820	-12 656
	-148 384	-139 469
Restvärde enligt plan vid årets slut	684 334	3 164
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	684 334	0
Bilar och andra transportmedel	0	3 164

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets slut	0	293 760

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	15 068	-100
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	15 068	-100

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	22 549	22 080
Summa övriga fordringar	22 549	22 080

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	55 841	49 856
Förutbetalt förvaltningsarvode	73 038	69 443
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 750	21 307
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 629	140 606

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	606 906	9 771
Transaktionskonto	461 871	606 061
Summa kassa och bank	1 068 776	615 832

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	10 506 588	9 729 632
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-206 044	-240 044
Nästa års kortfristiga del på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 547 000	
Långfristig skuld vid årets slut	8 753 544	9 489 588

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,49%	2024-06-01	1 581 000,00	-1 564 000,00	17 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2025-06-01	1 581 000,00	0,00	34 000,00	1 547 000,00
STADSHYPOTEK	3,49%	2026-09-01	1 056 926,00	2 676,00	10 704,00	1 048 898,00
STADSHYPOTEK	3,49%	2026-09-01	1 346 250,00	0,00	15 000,00	1 331 250,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2027-09-01	1 181 700,00	0,00	12 340,00	1 169 360,00
STADSHYPOTEK	4,15%	2027-12-30	490 000,00	0,00	10 000,00	480 000,00
STADSHYPOTEK	3,91%	2028-04-30	1 786 048,00	0,00	36 000,00	1 750 048,00
STADSHYPOTEK	3,76%	2028-06-01	0,00	2 564 000,00	0,00	2 564 000,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2029-09-01	704 032,00	0,00	88 000,00	616 032,00
Summa			9 726 956,00	1 002 676,00	223 044,00	10 506 588,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 206 044 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristig skulden förfaller 824 176 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 476 368 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 547 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	245 472	123 244
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	54
Summa leverantörsskulder	245 472	123 298

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	10 927	9 485
Summa skatteskulder	10 927	9 485

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån under betalning	-11 828	-11 921
Summa övriga skulder	-11 828	-11 921

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 595	17 595
Upplupna räntekostnader	15 397	15 483
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	98 392	20 480
Upplupna elkostnader	10 557	9 739
Upplupna värmekostnader	59 104	65 092
Upplupna kostnader för renhållning	9 763	9 763
Upplupna styrelsearvoden	56 000	56 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 050	98 548
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	192 131	194 420
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	464 990	487 120

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	10 650 000	10 067 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 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

Eva Stelling

Mats Gäfvert

Weronica Gäfvert

Marie Löfqvist

Min revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av min elektroniska signatur

Borev Revision AB

Kristian Segerstedt,
Inträdande revisorssuppleant utsedd av Borev Revision AB



Verifikat

Transaktion 09222115557541227498

Dokument

Årsredovisning Brf Kvarta 2024
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-03-11 11:17:23 CET (+0100) av Johanna Bergström (JB)
Färdigställt 2025-03-12 21:18:09 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Eva Stelling (ES)
eva@stelling.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA STELLING"
Signerade 2025-03-12 13:03:18 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marie Löfqvist"
Signerade 2025-03-11 11:34:52 CET (+0100)

Mats Gäfvert (MG)
mats@bodarna.eu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf Mats Alvar Gäfvert"
Signerade 2025-03-12 12:07:35 CET (+0100)

Peter Stelling (PS)
peter@stelling.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Peter Stelling"
Signerade 2025-03-11 19:51:18 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541227498

Weronica Gäfvert (WG)
weronica@bodarna.eu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Weronica Kristina Gäfvert"
Signerade 2025-03-12 14:24:22 CET (+0100)

Kristian Segerstedt (KS)
Borev revision
kristian.segerstedt@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristian Lars Segerstedt"
Signerade 2025-03-12 21:18:09 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 Bostadsrättsföreningen Kvarta, org.nr 785000-1616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarta för räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 (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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 26/3 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans

rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvarta för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.03.2025 21:21

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 12.03.2025 21:19

DOCUMENT ID:

H1mDnvkn1x

ENVELOPE ID:

BJMv3DJ2yx-H1mDnvkn1x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Kvarta 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	 Signed	12.03.2025 21:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/12/09)
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	12.03.2025 21:20	Low	IP: 94.234.82.247

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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, fastighetsservice 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 skuldyngd 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 20,6 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

