

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Kvarta  
Org nr: 785000-1616



## Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

## **Bilagor**

Att bo i BRF  
Ordlista  
Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kvarta får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 -25 719 kr är något sämre än föregående år p.g.a. ökade driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på obligatorisk OVK och sotning detta år samt ökade kostnader för bla reparationer och underhåll. Räntekostnaderna har minskat. Styrelsen har antagit budget för kommande verksamhetsår.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 535% till 507%.

I resultatet ingår avskrivningar med 385 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 359 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

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
7	34	14	3	1	59

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
6	12	14

Total tomtarea	2 417 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	3 384 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 384 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	255 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	255 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	36 049 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	29 701 000 kr kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 10,71 % 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 156 tkr och planerat underhåll för 41 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 ingen underhållsplan med beräknade kostnader och beräknad avsättning till underhållsfond. Styrelsen har själva gjort en åtgärdsplanering/underhållsplan för framtida underhåll. Föreningen har under året satt av 570 000:- till underhållsfonden enligt budget för 2019.

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

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
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	

##### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Ny ventilation lokal	41 250

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av tak	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>
Stefan Ström	Ordförande	2020
Ida Björkman	Sekreterare	2021
Ann-Charlotte Östlund	Ledamot	2021
Robin Östlund	Ledamot	2020
Marie Löfqvist	Ledamot	2020
Krister Norling	Ledamot	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Charlotta Norling	Suppleant	2020
Mattias Lundgren	Suppleant	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Paul Carlsson	
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 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Senaste avgifts höjningen skedde 2013.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 17,0 % från och med 2020-01-01.

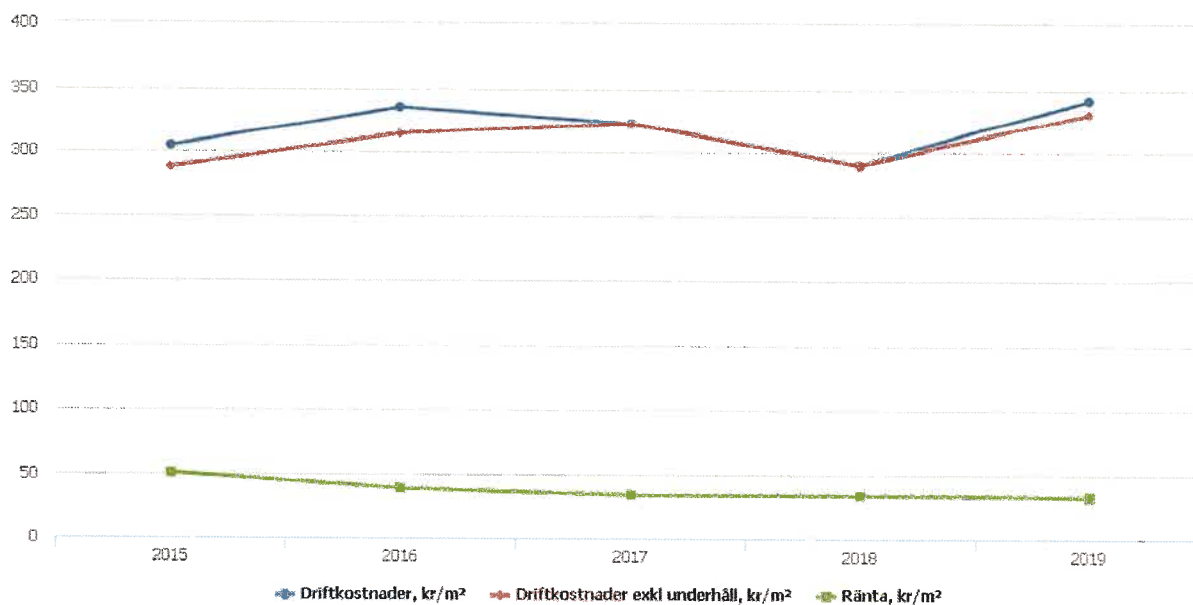
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 442 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 728	1 662	1 650	1 665	1 671
Resultat efter finansiella poster	-26	89	16	-103	17
Balansomslutning	10 647	10 754	10 864	10 932	11 187
Soliditet %	33	33	32	32	32
Likviditet %	507	535	430	420	377
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	445	445	441	445	448
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	341	290	322	335	304
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	330	290	322	314	288
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	33	34	34	39	50
Skuldkvot %	3,43	3,63	3,70	3,81	3,87



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	246 443	216 416	0	3 153 173	-152 728	88 569
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					88 569	-88 569
Reservering underhållsfond				570 000	-570 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-41 250	41 250	
Årets resultat						-25 719
<b>Vid årets slut</b>	<b>246 443</b>	<b>216 416</b>	<b>0</b>	<b>3 681 923</b>	<b>-592 909</b>	<b>-25 719</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-64 159
Årets resultat	-25 719
Årets fondavsättning	-570 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	41 250
<b>Summa</b>	<b>-618 628</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **- 618 628**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 728 071	1 662 136
Övriga rörelseintäkter	Not 3	231 610	232 282
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 959 681</b>	<b>1 894 418</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 241 617	-1 055 129
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 475	-157 759
Personalkostnader	Not 6	-60 082	-78 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-385 115	-389 981
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 866 289</b>	<b>-1 681 721</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>93 392</b>	<b>212 697</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 622	94
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-120 732	-124 222
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-119 110</b>	<b>-124 128</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-25 719</b>	<b>88 569</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-25 719</b>	<b>88 569</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	7 795 533	8 180 648
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 795 533</b>	<b>8 180 648</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 795 533</b>	<b>8 180 648</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	35	1 140
Övriga fordringar	Not 13	24 631	24 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	50 518	79 610
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>75 184</b>	<b>105 381</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 775 864	2 467 951
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 775 864</b>	<b>2 467 951</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 851 049</b>	<b>2 573 331</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 646 581</b>	<b>10 753 980</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		462 859	462 859
Fond för yttre underhåll		3 681 923	3 153 173
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 144 782</b>	<b>3 616 032</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-592 909	-152 728
Årets resultat		-25 719	88 569
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-618 628</b>	<b>-64 159</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 526 154</b>	<b>3 551 872</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 558 364	6 720 787
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 558 364</b>	<b>6 720 787</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	159 332	146 994
Leverantörskulder	Not 17	89 830	114 796
Skatteskulder	Not 18	7 555	3 795
Övriga skulder	Not 19	-6 295	31 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	311 642	184 430
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>562 064</b>	<b>481 320</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>10 646 581</b>	<b>10 753 980</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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 507 092	1 507 092
Hyror, lokaler	185 000	95 144
Hyror, garage	43 200	43 200
Hyror, p-platser	16 800	16 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-22 340	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 055	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-626	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 728 071</b>	<b>1 662 136</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga avgifter	136 590	139 410
Balkonginglasning	72 900	72 900
Övriga ersättningar	18 940	18 532
Fakturerade kostnader	1 080	1 440
Övriga rörelseintäkter	2 100	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>231 610</b>	<b>232 282</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-41 250	0
Reparationer	-156 197	-50 298
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-90 979	-87 219
Försäkringspremier	-30 654	-27 944
Kabel- och digital-TV	-68 817	-67 346
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 868	0
Sotning	-22 160	0
Obligatoriska besiktningar	-18 625	0
Snö- och halkbekämpning	-57 115	-67 754
Förbrukningsinventarier	-7 699	-10 222
Fordons- och maskinkostnader	-199	0
Vatten	-102 915	-96 665
Fastighetsel	-66 535	-61 276
Uppvärmning	-437 956	-454 708
Sopphantering och återvinning	-84 821	-76 307
Förvaltningsarvode drift	-48 827	-55 389
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 241 617</b>	<b>-1 055 129</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-124 456	-123 208
Arvode, yrkesrevisorer	-8 438	-8 125
Övriga förvaltningskostnader	-6 127	-2 704
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 278	-20 172
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-22 626	-2 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-179 475</b>	<b>-157 759</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-45 000	-60 000
Sociala kostnader	-15 082	-18 852
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-60 082</b>	<b>-78 852</b>

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

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-17 935	-17 935
Avskrivningar tillkommande utgifter	-367 180	-367 180
Avskrivning Installationer	0	-4 865
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-385 115</b>	<b>-389 981</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 563	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	59	94
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 622</b>	<b>94</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-120 732	-124 237
Övriga räntekostnader	0	15
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-120 732</b>	<b>-124 222</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<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>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 745 526	-1 727 590
Mark	0	0
Tillkommande utgifter	-5 999 917	-5 632 737
	<b>- 7 745 443</b>	<b>- 7 360 327</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-17 935	-17 935
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-367 180	-367 180
	<b>- 385 115</b>	<b>- 385 115</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 8 130 558</b>	<b>- 7 745 442</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>7 795 533</b>	<b>8 180 648</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	699 668	717 603
Mark	260 000	260 000
Tillkommande utgifter	6 835 865	7 203 045
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	34 800 000	28 600 000
Lokaler	1 249 000	1 101 000
	<b>36 049 000</b>	<b>29 701 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>26 639 000</i>	<i>22 599 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 410 000</i>	<i>7 102 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	107 350	107 350
Installationer	19 463	19 463
	<b>126 813</b>	<b>126 813</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>126 813</b>	<b>126 813</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-107 350	-107 350
Installationer	-19 463	-14 598
	<b>- 126 813</b>	<b>- 121 948</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	0	-4 866
	<b>0</b>	<b>- 4 866</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-107 350	-107 350
Installationer	-19 463	-19 463
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 126 813</b>	<b>- 126 814</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	35	1 140
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>35</b>	<b>1 140</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	24 631	24 631
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>24 631</b>	<b>24 631</b>



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 421	30 654
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	31 753
Förutbetald renhållning	1 470	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 627	17 203
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>50 518</b>	<b>79 610</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 966 638	865 076
Transaktionskonto	809 226	1 602 875
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 775 864</b>	<b>2 467 951</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	6 717 696	6 867 781
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-159 332	-146 994
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 558 364</b>	<b>6 720 787</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,57%	2020-03-30	1 421 250,00	0,00	15 000,00	1 406 250,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2022-09-01	1 100 306,00	2 000,00	8 000,00	1 094 306,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2023-04-30	1 966 048,00	0,00	36 000,00	1 930 048,00
STADSHYPOTEK	2,05%	2024-09-01	1 144 032,00	0,00	88 000,00	1 056 032,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2027-09-01	1 234 145,00	0,00	3 085,00	1 231 060,00
<b>Summa</b>			<b>6 865 781,00</b>	<b>2 000,00</b>	<b>150 085,00</b>	<b>6 717 696,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 159 332 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 637 328 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 921 036 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 17 Leverantörsskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	89 830	114 796
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>89 830</b>	<b>114 796</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	7 555	3 795
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>7 555</b>	<b>3 795</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Lån under betalning	-6 295	-6 327
Skuld sociala avgifter och skatter	0	36 852
Avräkning hyror och avgifter	0	780
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-6 295</b>	<b>31 305</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 082	0
Upplupna räntekostnader	7 779	7 927
Upplupna driftskostnader	0	6 008
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 719	0
Upplupna elkostnader	6 294	5 676
Upplupna värmekostnader	50 901	58 755
Upplupna kostnader för renhållning	9 763	0
Upplupna styrelsearvoden	45 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	166 104	106 064
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>311 642</b>	<b>184 430</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	7 690 000	7 690 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

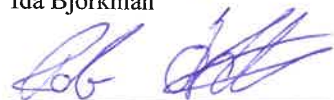
Gävle 2020-03-05  
Ort och datum



Ida Björkman



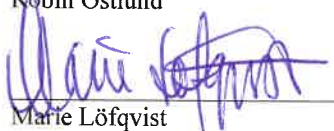
Stefan Ström



Robin Östlund



Ann-Charlotte Östlund



Marie Löfqvist



Krister Norling

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-25

Borev Revisionsbyrå AB



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

# 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 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### 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.

### 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 på fel. 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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 2019-01-01 – 2019-12-31 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 25 mars 2020

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

---

# 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten 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.

## **Arsavgift**

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.

---

# Styrelsens ord

## Hänt i BRF Kvarta 2019

Mycket har hänt i föreningen under 2019, och vi i styrelsen har haft mer än fullt upp med allt. Kvartas ABC är uppdaterad och alla bostadsrättinnehavare har fått en. Vi har gått igenom alla nycklar. Vi har inventerat de lokaler vi har och lyckats hyra ut fler av de som idag inte används, bla den gamla festlokalen efter extrastämmobeslut i oktober. Vi har rustat ett gammalt mangelrum så det blivit nytt styrelserum och årsmötesrum. Vi har satt automatisk belysning vid alla ingångar i källaren. Alla ritningar är lagda på datafiler Vi har haft kontakt med Gavlegårdarna om råttkolonin på gården och om plommonträdet som hängt över våran gård.

Haft flera möten och gått igenom våra avtal med Riksbyggen. Jouravtal är tecknat med Riksbyggen, nås dygnet runt vid akuta frågor rörande fastigheten. Sotning, OVK besiktning och besiktning av våra rökluckor har skett. Alla tre får godkänt. Besiktning av inluftkanalerna genom garagen är gjord och det är inte ok att de finns där, bensinlukt går in i trapphus och lägenheter och det finns en brandrisk, detta kommer åtgärdas i början av 2020.

En underhållsplan är nedtecknad. Avsättningen till underhållsfonden är nästa år budgeterad till 100.000 kr. Det blir 29,55 kr/m<sup>2</sup> av lägenhetsytan vi har i föreningen.

Det som också skett är spolning av vissa avloppsstammar, avluftning i lägenheterna, byte av vattenventil. Byte av vissa ventiler i vattenledningarna i källartak, tak lagat, vissa portar lagade, alla dörrar i källare och ytterportar riktade, asfaltering av gropar. Lista på lägenhetsnummer vid tvättstugan N. Kopparslagargatan. Renovering tvättmaskin och avfuktare. Fönster lagat och varmvatten-cirkulationspump är bytt. Vi har haft flera planeringsmöten inför takbytet.

## Inför 2020

Nu ser vi fram emot att vi ska byta taket under våren 2020. Vi har anlitat Riksbyggen att ta hand om ansvaret eftersom vi som BRF annars blir säkerhetsansvariga för de tuffaste arbetsplatslagarna inom byggbranschen vilket gäller takjobb. Avgifterna höjs med 17% from januari 2020, för att finansiera tak mm.

Andra planerade åtgärder under 2020 är att vi kommer att ta bort inluftkanalerna i 6 st garage (vilket är åtgärdat) samt att vi kommer byta smårör i toakassetterna för att förebygga läckage och kontrollera ventilmembran och byta där behövs. Planering är att byta ut staket och häck mot nytt staket, vet dock ej om det sker i år eller nästa.

Vi kommer i sommar ta över gräsklippningen i föreningen och trädgårdsskötsel, Vi tänker bilda en grupp som kan hjälpa till med det. De intresserade kan höra av sig med lapp i BRF Kvartas styrelses brevlåda på Staketgatan 36C.

Med vänliga hälsningar  
Styrelsen BRF Kvarta

