

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

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.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kvarta får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. det stora underhållet i form av takbyte som skedde under året. Driftkostanderna har exkl underhåll sjunkit något under året. Styrelsen har antagit budget för kommande verksamhetsår.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 507% till 157%.

I resultatet ingår avskrivningar med 388 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 056 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 Kopparlagargatan 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 m²

Bostäder bostadsrätt 3 384 m²

Total bostadsarea 3 384 m²

Lokaler hyresrätt 255 m²

Total lokalarea 255 m²

Årets taxeringsvärde 36 049 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 36 049 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 11,36 % 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 193 tkr och planerat underhåll för 5 686 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. Föreningen har under året satt av 100 000:- till underhållsfonden enligt budget för 2020. 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 införskaffat en släpvagn som medlemmarna har möjlighet att hyra.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll. Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1998	
Fönsterbeklädning	1998	
Balkongrenovering	2000	
Dörrar	2006-2007	
Fönster	2012-2013	
Relining av avloppsrör i källare	2014	
Renovering av föreningslokal	2016	
Ny vattenmätare	2016	
Spolning av avloppsstammar	2012, 2017, 2019	
Ventilation lokal	2019	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Brandtätning	49 947
Takbyte	5 636 250

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Paul Carlsson	Ordförande	2022
Ida Björkman	Sekreterare	2021
Krister Norling	Ledamot	2021
Therese Sjöblom	Ledamot	2022
Adam Repenning	Ledamot	2022
Mattias Lundgren	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Charlotte Östlund	Suppleant	2021
Kerstin Runström	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Covid - 19

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. En av föreningens källarlokalerna står för närvarande outhyrd, styrelsen söker på olika sätt ny hyresgäst.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningen höjde avgifterna med 17 % från 1 jan 2020.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift vid årsskiftet. Styrelsen beslutar istället för höjda avgifter att tabort tillägg för balkong och badrumsrenovering som ses som avskriven och ersatts av höjd avgift motsvarande inkomstbortfallet. Från halvårsskiftet 2021 har styrelsen beslutat att höja avgiften med 7 %.

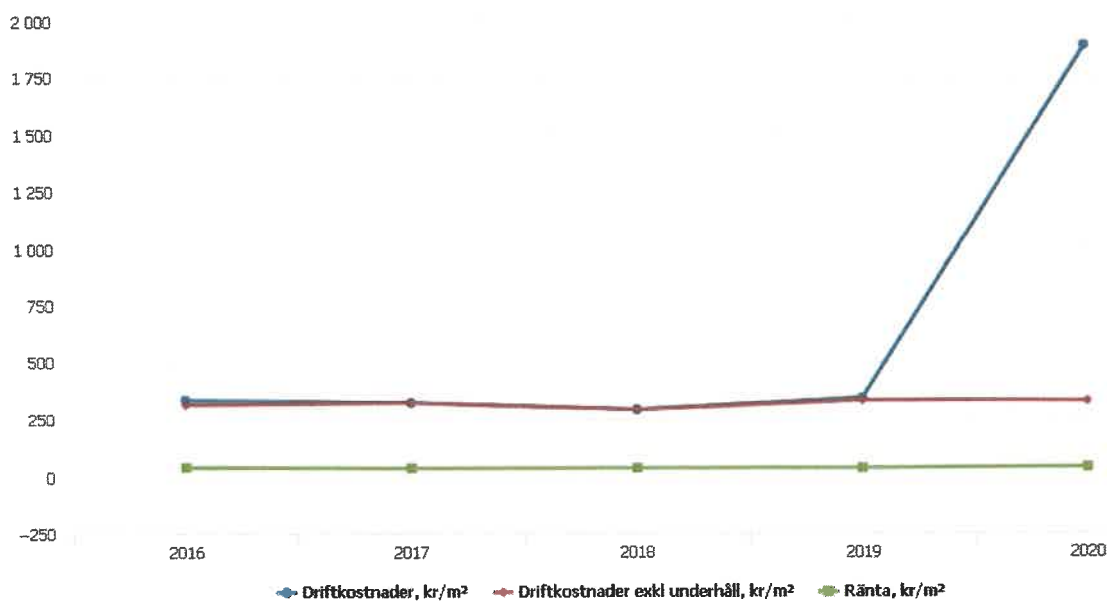
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 521 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 967	1 728	1 662	1 650	1 665
Resultat efter finansiella poster	-5 444	-26	89	16	-103
Balansomslutning	8 401	10 647	10 754	10 864	10 932
Soliditet %	-23	33	33	32	32
Likviditet %	157	507	535	430	420
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	521	445	445	441	445
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	521	445	445	441	445
Driftkostnader, kr/m ²	1 889	341	290	322	335
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	326	330	290	322	314
Ränta, kr/m ²	36	33	34	34	39
Skuldkvot %	4,51	3,43	3,63	3,70	3,81



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 i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	246 443	216 416	3 681 923	-592 909	-25 719
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-25 719	25 719
Reservering underhållsfond			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 723 172	3 723 172	
Årets resultat					-5 443 792
Vid årets slut	246 443	216 416	58 751	3 004 544	-5 443 792

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-618 628
Årets resultat	-5 443 792
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 723 172
Summa	-2 439 249

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 439 249**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 966 958	1 728 071
Övriga rörelseintäkter	Not 3	233 679	231 610
Summa rörelseintäkter		2 200 637	1 959 681
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 874 195	-1 241 617
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 906	-179 475
Personalkostnader	Not 6	-58 590	-60 082
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-388 279	-385 115
Summa rörelsekostnader		-7 469 970	-1 866 289
Rörelseresultat		-5 269 333	93 392
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 492	1 622
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-176 952	-120 732
Summa finansiella poster		-174 460	-119 110
Resultat efter finansiella poster		-5 443 792	-25 719
Årets resultat		-5 443 792	-25 719

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 410 417	7 795 533
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	12 656	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 423 073	7 795 533
Summa anläggningstillgångar		7 423 073	7 795 533
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	2 105	35
Övriga fordringar	Not 13	24 726	24 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	56 359	50 518
Summa kortfristiga fordringar		83 190	75 184
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	894 740	2 775 864
Summa kassa och bank		894 740	2 775 864
Summa omsättningstillgångar		977 930	2 851 049
Summa tillgångar		8 401 003	10 646 581

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		462 859	462 859
Fond för yttre underhåll		58 751	3 681 923
Summa bundet eget kapital		521 610	4 144 782
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 004 544	-592 909
Årets resultat		-5 443 792	-25 719
Summa fritt eget kapital		-2 439 249	-618 628
Summa eget kapital		-1 917 639	3 526 154
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 697 016	6 558 364
Summa långfristiga skulder		9 697 016	6 558 364
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	227 340	159 332
Leverantörsskulder	Not 17	71 569	89 830
Skatteskulder	Not 18	10 530	7 555
Övriga skulder	Not 19	-6 264	-6 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	318 451	311 642
Summa kortfristiga skulder		621 626	562 064
Summa eget kapital och skulder		8 401 003	10 646 581

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 763 220	1 507 092
Hyror, lokaler	223 387	185 000
Hyror, garage	43 200	43 200
Hyror, p-platser	16 800	16 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-67 703	-22 340
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 226	-1 055
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-900	-626
Rabatter	-5 820	0
Summa nettoomsättning	1 966 958	1 728 071

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga avgifter	129 010	136 590
Balkonginglasning	72 900	72 900
Övriga ersättningar	26 439	18 940
Fakturerade kostnader	2 880	1 080
Övriga rörelseintäkter	2 450	2 100
Summa övriga rörelseintäkter	233 679	231 610

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-5 686 197	-41 250
Reparationer	-193 007	-156 197
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-93 943	-90 979
Försäkringspremier	-31 421	-30 654
Kabel- och digital-TV	-70 511	-68 817
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-6 868
Sotning	0	-22 160
Obligatoriska besiktningar	0	-18 625
Snö- och halkbekämpning	-30 597	-57 115
Förbrukningsinventarier	-19 731	-7 699
Fordons- och maskinkostnader	-816	-199
Vatten	-122 985	-102 915
Fastighetsel	-74 594	-66 535
Uppvärmning	-428 493	-437 956
Sophantering och återvinning	-67 018	-84 821
Förvaltningsarvode drift	-54 882	-48 827
Summa driftskostnader	-6 874 195	-1 241 617

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-97 279	-124 456
Arvode, yrkesrevisorer	-8 738	-8 438
Övriga förvaltningskostnader	-8 431	-6 127
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 173	-16 278
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	0
Bankkostnader	-2 225	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-22 626
Summa övriga externa kostnader	-148 906	-179 475

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-44 999	-45 000
Övriga kostnadsersättningar	-396	0
Sociala kostnader	-13 195	-15 082
Summa personalkostnader	-58 590	-60 082

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-17 935	-17 935
Avskrivningar tillkommande utgifter	-367 180	-367 180
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 164	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-388 279	-385 115

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 096	1 563
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	396	59
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 492	1 622

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-129 412	-120 732
Övriga finansiella kostnader	-47 540	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-176 952	-120 732

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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	-1 763 461	-1 745 526
Mark	0	0
Tillkommande utgifter	-6 367 097	-5 999 917
	-8 130 558	-7 745 443

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**-8 515 674** **-8 130 558****Restvärde enligt plan vid årets slut****7 410 417** **7 795 533****Varav**

Byggnader	681 732	699 668
Mark	260 000	260 000
Tillkommande utgifter	6 468 685	6 835 865

Taxeringsvärden

Bostäder	34 800 000	34 800 000
Lokaler	1 249 000	1 249 000

Totalt taxeringsvärde**36 049 000** **36 049 000**

varav byggnader

26 639 000 26 639 000

varav mark

9 410 000 9 410 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	107 350	107 350
Installationer	19 463	19 463
	126 813	126 813
Årets anskaffningar		
Bilar och andra transportmedel	15 820	0
	15 820	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	142 633	126 813
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-107 350	-107 350
Installationer	-19 463	-19 463
	-126 813	-126 813
Årets avskrivningar		
Installationer	0	0
Bilar och andra transportmedel	-3 164	0
	-3 164	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-107 350	-107 350
Installationer	-19 463	-19 463
Bilar och andra transportmedel	-3 164	0
	-129 977	-126 813
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 656	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
Bilar och andra transportmedel	12 656	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 105	35
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 105	35

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	24 726	24 631
Summa övriga fordringar	24 726	24 631

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 001	31 421
Förutbetald renhållning	1 498	1 470
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 860	17 627
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 359	50 518

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	3 659	1 966 638
Transaktionskonto	891 081	809 226
Summa kassa och bank	894 740	2 775 864

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	9 924 356	6 717 696
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-227 340	-159 332
Långfristig skuld vid årets slut	9 697 016	6 558 364

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,57%	2022-09-01	1 406 250,00	0,00	15 000,00	1 391 250,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2022-09-01	1 092 306,00	2 000,00	8 000,00	1 086 306,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2023-04-30	1 930 048,00	0,00	36 000,00	1 894 048,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2024-06-01	0,00	1 700 000,00	17 000,00	1 683 000,00
STADSHYPOTEK	2,05%	2024-09-01	1 056 032,00	0,00	88 000,00	968 032,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2025-06-01	0,00	1 700 000,00	17 000,00	1 683 000,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2027-09-01	1 231 060,00	0,00	12 340,00	1 218 720,00
Summa			6 715 696,00	3 402 000,00	193 340,00	9 924 356,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 227 340 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 909 360 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 787 656 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	71 569	89 830
Summa leverantörsskulder	71 569	89 830

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	10 530	7 555
Summa skatteskulder	10 530	7 555

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån under betalning	-6 264	-6 295
Summa övriga skulder	-6 264	-6 295

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 139	15 082
Upplupna räntekostnader	7 632	7 779
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 677	10 719
Upplupna elkostnader	6 752	6 294
Upplupna värmekostnader	49 802	50 901
Upplupna kostnader för renhållning	0	9 763
Upplupna styrelsearvoden	45 000	45 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 849	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	183 600	166 104
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	318 451	311 642

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	10 067 000	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

Gärle 20210317
Ort och datum


Paul Carlsson


Ida Björkman


Krister Norling


Therese Sjöblom


Adam Repening

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-07

Borev Revisionsbyrå AB


Tomas Ericson
Autoriserad revisor

Styrelsens underskrifter

Gävle 2021-04-06

Ort och datum



Mattias Lundgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-07

Borev Revisionsbyrå AB



Tomas Ericson

Auktoriserad revisör

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 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvarta för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 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 *Revisorers 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 förlöpande 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.

Revisorers 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 7 april 2021



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 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 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Kvarta

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

