

# Årsredovisning 2022

BRF KVISTEN

717600-1431



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KVISTEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1950-03-10.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: LUTHAGEN 51:1

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 320 kvm, samt 3 lokaler 218 kvm och 2 parkeringsplatser.

### SÄTE

Uppsala.

### GEMENSAMHETSUTRYMMEN

Tvättstuga, Mangelrum, Hobbyrum, Cykelrum.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING 2022

Brita Bugge	Ordförande
Sofia Millbert	Sekreterare
Tommy Andersson	Kassör
Mats Niemi	Suppleant
Bodil Hellerström	Suppleant

### VALBEREDNING

Anna Källeskog och Reka Bencze

## FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

## REVISORER

Kirsi Jansson Revision AB	Revisor
Martin Ståhl	Revisorssuppleant

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. Föreningen hade även en extrastämma 2022-02-07 för att välja in Tommy Andersson som ordinarie ledamot. Sofia Millbert valdes in som ordinarie ledamot vid årsstämman 2022. Ledamöterna Morgan Jernfast och Carl Brished avgick från styrelsen vid årsstämman.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 1982 Fastigheten anslöts till fjärrvärme. Fönster tätades och radiatorer försågs med termostater.
- 1986 Isolering av gavel på lågbyggnad Geijersgatan 43. Målning av trappuppgångar.
- 1988 Fasadrenovering (Lagning, målning, nya balkongplattor, ny takpapp samt nytt taktegel).
- 1989 Kabel-TV installerad.
- 1998 Stam- och elrenovering.
- 1999 Grundisolering utbytt utmed fastighetens östra och södra sidor.  
Gunnebostängsel uppsatt.
- 2001-02 Utvändig fönstermålning. Målning av sopskåp.
- 2003 Målning av plåttak på lågbyggnaden, nya skorstensplåtar, takbrygga samt målning av övrig takplåt.
- 2004 Uppgradering av kabel-TV installation till bredband (frivillig anslutning). Målning takfot.
- 2005 Renovering av rökkanaler till öppna spisar (12 st).  
Grundisolering av lågbyggnad utmed Geijersgatan samt återställning av rabatt.
- 2006 Grundisolering av lågbyggnad fick göras om pga vatten fortsatte rinna ner i lokalen.  
Byte av vattenmätare och anslutande ventiler. Renovering av expansionskärl.  
Borttagande av gamla buskar på innergården. Renovering av rabatter.
- 2007 Bortkoppling av saltavhärdare samt inkoppling av kallvatten kran för grov rengöring.

- Byte av knappsats för kodlås i port 22 B samt nytt kretskort i centralen.
- 2008 Fortsatt renovering av föreningens rabatter.
- 2009 Inspektion av föreningens fönster samt upphandling av renovering av fönstren.  
Ny torkanläggning i tvättstugan (torkrumsavfuktare + fläktar) har installerats.
- 2010 Underhållsservice har utförts på Wascator tvättmaskin och torktumlare.  
  
Sotning av rökkanaler och brandskyddskontroll har genomförts Huss AB enligt förordning.  
  
Renovering och målning av lägenhets, trapp- och källarfönster har genomförts.  
  
Nya dörrstängare till ytter- och källardörrar har inköpts och monterats av Swesafe.
- 2011 Översyn av fjärrvärmesystemet.  
  
Lagning av puts på husfasaden, (lågbyggnad) samt i trappuppgång Tiundagatan 22B.  
  
Genomgång och lagning av stora husets tak.
- 2012 Byte av cirkulationspumpen för varmvattnet i fjärrvärmeanläggningen.  
Åtgärdande av källarens golvbrunnar, tre nya galler sitter nu fast med silikon.  
Översyn av taket på lågbyggnaden av teknisk expertis och därefter bortskrapning av färg och rengöring av taket.  
Renovering av staketet.
- 2013 Målning av sopskåp. Plattläggning och staketbygge runt kompostkärlet.  
Renovering och målning av trappa, nedgång, dörrar samt räcke till lokalen på Geijersgatan samt nedgång, dörrar och räcke till cykelförrådet. Nedmontering av mattställning och torkställning.  
Inköp av torkskåp.
- 2014 Inköp av tvättmaskin. Nytt grus till infart och gård.  
Anläggning av gräsmatta där mattställning och torkställning tidigare fanns. Skyddsrummet inspekterat och godkänt efter utförda åtgärder.
- 2015 Fastighetens samtliga elementventiler har bytts ut och nya termostater har monterats.  
  
Nya entréportar har monterats i de tre trappuppgångarna.
- 2017 Renovering av tvättstugans och torkrummets golv,  
Uppsättning av takskyddsanordningar för sotning.
- 2018 Tvättning och målning av plåttak till lågbyggnaden mot Geijersgatan 43.
- 2019 Postboxar har installerats i samtliga trapphus. Ny belysning vid postboxarna i trapphusen på Tiundagatan 22 A och B. Föreningen har fått dispens för placering av postboxar på vilplanet.  
  
En underhållsplan har tagits fram för år 2020-2059.
- 2020 Säkerhetsdörrar har installerats i samtliga lägenheter.

Nytt låssystem för alla dörrar.  
Radonmätning, OVK, obligatorisk ventilationskontroll och energideklaration.  
Nya namn- och anslagstavlor i trapphusen.  
Spolning av avloppsrör i samtliga lägenheter.  
Egen hemsida för Brf Kvisten

2021 Mekanisk ventilation installerad i Hundsalongen (lokalen i lågdelen).

Målning av fönster i samtliga lägenheter och trapphus. Den inre glasrutan byttes ut till energiglas. Några medlemmar satte in glas i nederdel balkongdörr. Källarfönster målades inte.

Kompletterat med kärl för insamling av plastförpackningar.

2022 Målning av samtliga balkonger.

Besiktning av vårt tegeltak av två företag. Lagade en mindre skada på valmnocken.

Lägenhetsförteckningen har förts över till NABO

Nya brunnsutkastare samt silar har installerats på stuprören

Skyddsrummet är inspekterat av styrelsen samt av en kunnig besiktningsman.

## **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala AB
Trädgårdsskötsel och snöröjning	HSB Boservice
Fastighetsjour	HSB Boservice
Trappstädning	Sinnesfrid Städservice
Nycklar och låsjour	Certego
Försäkring	Söderbergs & Partners Insurance Consulting AB

## **BYGGNADENS UPPVÄRMNING**

Fjärrvärme

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Lägenhetsförteckningen har förts över till Nabo och nu kommer Nabo sköta pantsättningar och överlåtelser. Avgiften för pantsättning tillfaller därmed Nabo.

Nya brunnsutkastare samt silar har installerats på stuprören

Skyddsrummet är inspekterat av styrelsen samt av en kunnig besiktningsman.

Samtliga balkonger är målade genom Andrés måleri.

Taket är inspekterat av två takfirmor, DM tak och Vesivek. En skada på valmnocken är åtgärdad.

## **PLANERAT UNDERHÅLL KOMMANDE ÅR**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2059. Under 2023 planeras inköp av ny torktumlare och tvättmaskin. Vi planerar även underhåll av samtliga entrépartier i ekträ. Eventuellt kommer vi även att restaurera stödmuren mot grannfastigheten.

Under 2024 planerar vi att renovera taket och byta ut takpapp, läkt samt takpannor. Delar av takfoten är fuktskadad och behöver bytas ut. Två takfirmor har inspekterat taket och bedömer att det inte kan vänta till 2030, vilket underhållsplanen anger. Kostnaden är cirka 2 miljoner och vi behöver då ta nya lån.

## **EKONOMI**

Årsavgifterna höjdes med 10% från 230301, för att finansiera kommande underhåll samt höjda räntor och kostnader.

Hyreshöjning för hundsalongen har skett per den 1/6 2022 och det har beslutats om ytterligare höjning den 1/3 2023.

## **NYHETSREVY**

Nyhetsbrevet för föreningen har kommit ut 5 gånger under året.

## **AKTIVITETER**

Föreningen har genomfört två städ- och trädgårdsdagar, en på våren och en på hösten.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse. Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets slut var 29 st.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	980 928	926 002	886 787	843 726
Resultat efter fin. poster	-41 604	-929 671	-318 709	98 719
Soliditet, %	Neg	Neg	18	28
Yttre fond	305 000	281 762	556 252	482 617
Taxeringsvärde	30 398 000	24 545 000	24 545 000	24 545 000
Bostadsyta, kvm	1 320	1 320	1 320	1 320
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	674	637	613	579
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 804	1 868	1 136	1 163
Genomsnittlig skuldränta, %	0,95	0,73	0,89	1,02
Belåningsgrad, %	173,29	168,18	96,27	93,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	97 000	-	-	97 000
Fond, yttre underhåll	281 762	-	23 238	305 000
Balanserat resultat	-10 277	-929 671	-23 238	-963 186
Årets resultat	-929 671	929 671	-41 604	-41 604
<b>Eget kapital</b>	<b>-561 185</b>	<b>0</b>	<b>-41 604</b>	<b>-602 789</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-963 186
Årets resultat	-41 604
Totalt	<u><b>-1 004 790</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	91 194
Att från yttre fond i anspråk ta	-178 000
Balanseras i ny räkning	-917 984
	<u><u><b>-1 004 790</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		980 928	926 002
Rörelseintäkter		-1	-1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>980 927</b>	<b>926 001</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-805 162	-1 638 909
Övriga externa kostnader	7	-69 620	-74 079
Personalkostnader	8	-29 678	-31 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-96 636	-96 636
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 001 095</b>	<b>-1 841 123</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-20 168</b>	<b>-915 123</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		615	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-22 051	-14 548
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-21 436</b>	<b>-14 548</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-41 604</b>	<b>-929 671</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-41 604</b>	<b>-929 671</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	1 373 827	1 465 915
Maskiner och inventarier	11	30 112	34 660
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 403 939</b>	<b>1 500 575</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 403 939</b>	<b>1 500 575</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 977	8 140
Övriga fordringar	12	3 308	3 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	54 355	52 604
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>61 640</b>	<b>64 499</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		582 219	583 555
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>582 219</b>	<b>583 555</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>643 859</b>	<b>648 054</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 047 798</b>	<b>2 148 629</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		97 000	97 000
Fond för yttre underhåll		305 000	281 762
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>402 000</b>	<b>378 762</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-963 186	-10 277
Årets resultat		-41 604	-929 671
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 004 790</b>	<b>-939 948</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-602 789</b>	<b>-561 185</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	2 296 131	2 380 735
Övriga långfristiga skulder		18 024	18 024
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 314 155</b>	<b>2 398 759</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		84 604	84 604
Leverantörsskulder		82 219	70 042
Skatteskulder		3 739	3 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	165 871	152 713
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>336 433</b>	<b>311 055</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 047 798</b>	<b>2 148 629</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>583 555</b>	<b>441 366</b>
Resultat efter finansiella poster	-41 604	-929 671
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	96 636	96 636
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>55 032</b>	<b>-833 035</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 859	-8 222
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	25 377	18 049
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>83 268</b>	<b>-823 208</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-84 604	965 396
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-84 604</b>	<b>965 396</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 336</b>	<b>142 188</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>582 219</b>	<b>583 555</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kvisten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2,5-5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	84 013	74 062
Hysesintäkter, p-platser	7 200	7 200
Årsavgifter, bostäder	889 715	841 000
Övriga intäkter	-1	3 739
<b>Summa</b>	<b>980 927</b>	<b>926 001</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	10 612	10 283
Fastighetskötsel	50 193	49 501
Snöskottning	25 116	12 089
Städning	30 672	29 628
Trädgårdsarbete	310	2 802
Övrigt	1 775	0
<b>Summa</b>	<b>118 678</b>	<b>104 303</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger	178 000	0
Dörrar och lås/porttele	1 795	0
Fönster	0	995 000
Reparationer	25 884	38 320
Tvättstuga	2 009	0
Ventilation	0	25 368
<b>Summa</b>	<b>207 688</b>	<b>1 058 688</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	17 360	17 506
Sophämtning	29 031	21 255
Uppvärmning	254 170	270 709
Vatten	81 977	73 222
<b>Summa</b>	<b>382 538</b>	<b>382 692</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	35 686	33 765
Fastighetsskatt	37 458	37 007
Kabel-TV	23 114	22 453
<b>Summa</b>	<b>96 258</b>	<b>93 225</b>



NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	38 648	37 856
Bankkostnader	3 008	2 758
Förbrukningsmaterial	384	1 300
Juridiska kostnader	0	798
Kontorsmtrl trycksaker	826	1 473
Medlems- & föreningsavg	0	4 710
Postbefordran	99	171
Revisionsarvoden	14 000	13 563
Ritnings/kopierings kostn	0	1 598
Styr.möte/stämma/städdag	412	615
Trivselåtgärder	165	0
Övriga förvaltningskostnader	12 078	9 237
<b>Summa</b>	<b>69 620</b>	<b>74 079</b>

  

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	5 678	7 500
Styrelsearvoden	24 000	24 000
<b>Summa</b>	<b>29 678</b>	<b>31 500</b>

  

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	22 051	14 538
Övriga räntekostnader	0	10
<b>Summa</b>	<b>22 051</b>	<b>14 548</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	4 323 252	4 323 252
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 323 252</b>	<b>4 323 252</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 857 337	-2 765 249
Årets avskrivning	-92 088	-92 088
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 949 425</b>	<b>-2 857 337</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 373 827</b>	<b>1 465 915</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>41 000</i>	<i>41 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 598 000	11 945 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	12 600 000
<b>Summa</b>	<b>30 398 000</b>	<b>24 545 000</b>
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	333 368	333 368
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>333 368</b>	<b>333 368</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-298 708	-294 160
Avskrivningar	-4 548	-4 548
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-303 256</b>	<b>-298 708</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>30 112</b>	<b>34 660</b>
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 808	3 515
Övriga fordringar	500	240
<b>Summa</b>	<b>3 308</b>	<b>3 755</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	12 161	11 366
Förvaltning	10 208	9 662
Kabel-TV	6 367	5 778
Vatten	6 918	5 857
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 701	19 941
<b>Summa</b>	<b>54 355</b>	<b>52 604</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2024-03-30	1,08 %	256 000	264 000
Stadshypotek	2025-03-01	0,82 %	734 735	751 339
Stadshypotek	2024-10-30	0,89 %	440 000	450 000
Stadshypotek	2024-10-30	0,94 %	950 000	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>2 380 735</b>	<b>2 465 339</b>

*Varav kortfristig del* 84 604

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	5 970	7 204
El	1 503	1 371
Förutbetalda avgifter/hyror	98 199	83 879
Uppvärmning	39 202	40 615
Utgiftsräntor	1 997	2 644
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 000	17 000
<b>Summa</b>	<b>165 871</b>	<b>152 713</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 213 200	4 213 200
<b>Summa</b>	<b>4 213 200</b>	<b>4 213 200</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Brita Bugge  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Sofia Millbert  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Tommy Andersson  
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Kirsi Jansson Revision AB  
Kirsi Jansson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
28.03.2023 11:32

SENT BY OWNER:  
Julie Metto • 27.03.2023 15:07

DOCUMENT ID:  
HkN-QSfyZh

ENVELOPE ID:  
rk7W7Bf1Wh-HkN-QSfyZh

DOCUMENT NAME:  
ÅR kvisten.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sofia Marjatta Gunnel Millbert sofia-96@live.se	Signed Authenticated	27.03.2023 15:38 27.03.2023 15:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/01/16) IP: 83.252.76.166
2. Brita Anne Bugge britabugge@outlook.com	Signed Authenticated	27.03.2023 18:13 27.03.2023 18:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/17) IP: 80.216.177.168
3. TOMMY ANDERSSON tbaandersson3@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2023 19:50 27.03.2023 16:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/30) IP: 185.202.222.226
4. Kirsi Marjut Kinanen Jansson kirsi@kjrev.se	Signed Authenticated	28.03.2023 11:32 28.03.2023 11:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/06/03) IP: 81.170.140.57

\* 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

# *K. Jansson Revision AB*

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Kvisten**

Org.nr 717600-1431

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvisten för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 revisors sed 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 de 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. De 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 revisions sed 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.

h

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 Brf Kvisten för räkenskapsåret 2022 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 28 mars 2023



Kirsi Kinanen Jansson

Godkänd revisor