

Årsredovisning 2024

Brf Kvisten

717600-1431



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvisten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-03-10. Stadgar registrerades 2018-11-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 51:1	1950	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1951.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 320 kvm och 3 lokaler om 218 kvm. Byggnadernas totalyta är 1538 kvm.

Styrelsens sammansättning

Brita Bugge	Ordförande
Alexander Pettersson	Styrelseledamot
Tommy Andersson	Styrelseledamot
Liv Karin Jonsson	Suppleant
Mats Niemi	Suppleant

Valberedning

Anna Källeskog
Reka Bencze

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Kirsi Marjut Kinanen Jansson	Revisor
Åsa Elfström	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2059.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ny ytterdörr av stål till källaren
- 2023** ● Ny torktumlare, Electrolux
Sotning och brandskyddskontroll av 10 eldstäder. 2 eldstäder på Geijersgatan kvarstår.
Ny tvättmaskin, Electrolux 8 kg
Underhåll av entréportar. Slipning och lackning
- 2022** ● Målning av samtliga balkonger. Besiktning av vårt tegeltak av två företag. Lagade en mindre skada på valmnocken.
Lägenhetsförteckning har förts över till Nabo. Nya brunnsutkastare samt silar har installerats på stuprören.
Skyddsrummet är inspekterat av styrelsen samt av en kunnig besiktningsman.
- 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.
- 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.
- 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.
- 2018** ● Tvättning och målning av plåttak till lågbyggnaden mot Geijersgatan 43.
- 2017** ● Renovering av tvättstugans och torkrummets golv. Uppsättning av takskyddsanordningar för sotning.
- 2015** ● Fastighetens samtliga elementventiler har bytts ut och nya termostater har monterats. Nya entréportar har monterats i de tre trappuppgångarna.
- 2014** ● Inköp av tvättmaskin, Bosch. Nytt grus till infart och gård. Anläggning av gräsmatta där mattställning och torkställning tidigare fanns. Skyddsrummet inspekterat och godkänt efter utförda åtgärder.
- 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.
- 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.

- 2011** ● Översyn av fjärrvärmesystemet. Lagning av puts på husfasaden, (lågbyggnad) samt i trappuppgång Tiundagatan 22 B. Genomgång och lagning av stora husets tak.
- 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.
- 2009** ● Inspektion av föreningens fönster samt upphandling av renovering av fönstren. Ny torkanläggning i tvättstugan (torkrumsavfuktare + fläktar) har installerats.
- 2008** ● Fortsatt renovering av föreningens rabatter.
- 2007** ● Bortkoppling av saltavhårdare samt inkoppling av kallvatten kran för grovrengöring. Byte av knappsats för kodlås i port 22 B samt nytt kretskort i centralen.
- 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.
- 2005** ● Renovering av rökkanaler till öppna spisar (12 st). Grundisolering av lågbyggnad utmed Geijersgatan samt återställning av rabatt.
- 2004** ● Uppgradering av kabel-TV installation till bredband (frivillig anslutning). Målning takfot.
- 2003** ● Målning av plåttak på lågbyggnaden, nya skorstensplåtar, takbrygga samt målning av övrig plåttak.
- 2001-2002** ● Utvändig fönstermålning. Målning av sopskåp.
- 1999** ● Grundisolering utbytt utmed fastighetens östra och södra sidor. Gunnebostängsel uppsatt.
- 1998** ● Stam- och elrenovering.
- 1989** ● Kabel-TV installerad.
- 1988** ● Fasadenrenovering (lagning, målning, nya balkongplattor, ny takpapp samt nytt taktegel).
- 1986** ● Isolering av gavel på lågbyggnad Geijersgatan 43. Målning av trappuppgångar.
- 1982** ● Fastigheten anslöts till fjärrvärme. Fönster tätades och radiatorer försågs med termostater.

Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering av stödmur mot grannfastighet
Målning av tvättstuga
Målning av ytterdörrar till källarlocal, Hundsalongen
- 2026** ● Renovering av yttertak

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala AB
Fastighetsjour och värmesystem	HSB Boservice
Nycklar och låsjour	Certego
Trappstädning	Sinnesfrid städservice
Trädgårdsskötsel och snöröjning	HSB Boservice
Brandsäkerhet, årlig kontroll	Presto Brandsäkerhet
Lån	Handelsbanken

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 6 % från den 1 mars 2024. Hyran för Hundsalongen höjdes med 5 % från 1 mars 2024. För övriga lokaler är hyran indexreglerad.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Hyresgästen i skyddsrummet har sagt upp sitt avtal. Skyddsrummet kommer inte att hyras ut i fortsättningen.

Övriga uppgifter

Föreningen har genomfört två städ- och trädgårdsdagar under året då vi har snyggat till våra gemensamma utrymmen.

Styrelsen har skickat ut fyra nyhetsbrev under året

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 169 752	1 101 394	980 928	926 002
Resultat efter fin. poster	161 437	169 823	-41 604	-929 671
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	523 194	218 194	305 000	281 762
Taxeringsvärde	30 398 000	30 398 000	30 398 000	24 545 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	809	759	674	637
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,3	91,0	90,7	90,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 494	1 739	1 804	1 868
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 282	1 493	1 804	1 868
Sparande per kvm totalyta, kr	210	176	177	123
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	13	13	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	201	177	193	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	47	62	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	258	237	268	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,04	0,91	0,91	0,73
Räntekänslighet (%)	1,85	2,29	2,68	2,93

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har ett positivt resultat för 2024 men har banklån till följd av tidigare underhåll och renoveringar. Föreningen följer en underhållsplan och anpassar avgifterna för att klara kommande renoveringar. Avgifterna har höjts med 5% från 1 mars.

Vi betalade av ett lån under 2024 för att minska räntekostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	97 000	-	-	97 000
Fond, yttre underhåll	218 194	-	305 000	523 194
Balanserat resultat	-917 984	169 823	-305 000	-1 053 161
Årets resultat	169 823	-169 823	161 437	161 437
Eget kapital	-432 966	0	161 437	-271 530

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 053 161
Årets resultat	161 437
Totalt	-891 724

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	91 194
Att från yttre fond i anspråk ta	-59 361
Balanseras i ny räkning	-923 557
	-891 724

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 169 752	1 101 394
Övriga rörelseintäkter	3	-0	1
Summa rörelseintäkter		1 169 752	1 101 395
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-790 838	-711 164
Övriga externa kostnader	9	-72 611	-82 447
Personalkostnader	10	-26 284	-22 341
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-102 048	-100 244
Summa rörelsekostnader		-991 782	-916 195
RÖRELSERESULTAT		177 970	185 199
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 715	5 934
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-22 248	-21 310
Summa finansiella poster		-16 533	-15 376
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		161 437	169 823
ÅRETS RESULTAT		161 437	169 823

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	1 189 651	1 281 739
Maskiner och inventarier	13	39 029	48 989
Summa materiella anläggningstillgångar		1 228 680	1 330 728
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 228 680	1 330 728
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 554	5 290
Övriga fordringar	14	4 769	2 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	37 203	54 175
Summa kortfristiga fordringar		56 526	62 323
Kassa och bank			
Kassa och bank		643 907	780 208
Summa kassa och bank		643 907	780 208
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		700 433	842 531
SUMMA TILLGÅNGAR		1 929 113	2 173 259

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 000	97 000
Fond för yttre underhåll		523 194	218 194
Summa bundet eget kapital		620 194	315 194
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 053 161	-917 984
Årets resultat		161 437	169 823
Summa fritt eget kapital		-891 724	-748 161
SUMMA EGET KAPITAL		-271 530	-432 966
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 210 000	701 527
Övriga långfristiga skulder		18 024	18 024
Summa långfristiga skulder		1 228 024	719 551
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		761 527	1 594 604
Leverantörsskulder		25 320	100 299
Skatteskulder		4 384	5 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	181 388	185 881
Summa kortfristiga skulder		972 619	1 886 674
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 929 113	2 173 259

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	177 970	185 199
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	102 048	100 244
	280 018	285 443
Erhållen ränta	5 715	5 934
Erlagd ränta	-18 057	-21 341
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	267 676	270 036
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 797	-683
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-85 169	40 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten	188 303	309 626
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-27 033
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-27 033
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-324 604	-84 604
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-324 604	-84 604
ÅRETS KASSAFLÖDE	-136 301	197 989
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	780 208	582 219
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	643 907	780 208

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvisten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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 - 20 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 068 271	1 001 837
Hysesintäkter, lokaler	89 645	86 832
Hysesintäkter, p-platser	6 200	6 735
El	0	1 310
Övriga intäkter	5 636	4 680
Summa	1 169 752	1 101 394

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	1
Summa	-0	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	60 273	59 168
Städning	33 636	32 052
Övrigt	0	10 900
Besiktning och service	5 220	5 097
Trädgårdsarbete	9 326	3 306
Snöskottning	16 467	38 626
Summa	124 922	149 149

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	15 663
Bostäder VVS	0	1 545
Tvättstuga	0	4 630
Dörrar och lås/porttele	71 000	2 188
VA	0	4 541
Värme	0	24 163
El	0	3 343
Tak	0	6 375
Summa	71 000	62 448

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	59 361	0
Summa	59 361	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	27 662	19 310
Uppvärmning	308 924	272 037
Vatten	59 982	72 812
Sophämtning	26 260	29 262
Summa	422 828	393 421

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	44 473	40 129
Kabel-TV	26 784	25 490
Fastighetsskatt	41 470	40 527
Summa	112 727	106 146

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 230	9 311
Kontorsmtrl trycksaker	1 610	3 060
Postbefordran	180	235
Revisionsarvoden	17 500	16 500
Styr.möte/stämma/städdag	427	0
Trivselåtgärder	800	973
Arvode ekonomisk förvaltning	35 000	40 832
Övriga förvaltningskostnader	15 006	8 579
Bankkostnader	858	2 957
Summa	72 611	82 447

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	20 000	17 000
Sociala avgifter	6 284	5 341
Summa	26 284	22 341

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	22 212	21 310
Övriga räntekostnader	36	0
Summa	22 248	21 310

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 323 252	4 323 252
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 323 252	4 323 252
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 041 513	-2 949 425
Årets avskrivning	-92 088	-92 088
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 133 601	-3 041 513
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 189 651	1 281 739
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>41 000</i>	<i>41 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 598 000	14 598 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
Summa	30 398 000	30 398 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	360 401	333 368
Inköp	0	27 033
Utgående anskaffningsvärde	360 401	360 401
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-311 412	-303 256
Avskrivningar	-9 960	-8 156
Utgående avskrivning	-321 372	-311 412
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 029	48 989

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 336	2 858
Övriga fordringar	1 433	0
Summa	4 769	2 858

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 483	16 328
Försäkringspremier	15 241	13 985
Kabel-TV	6 729	6 696
Vatten	0	8 416
Förvaltning	8 750	8 750
Summa	37 203	54 175

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2024-03-30	1,08 %		248 000
Stadshypotek	2025-03-01	0,82 %	701 527	718 131
Stadshypotek	2027-10-30	2,73 %	420 000	430 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,67 %	850 000	900 000
Summa			1 971 527	2 296 131
Varav kortfristig del			761 527	1 594 604

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 588 507 kr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 000	26 899
El	2 088	2 020
Uppvärmning	41 901	42 194
Utgiftsräntor	6 305	1 167
Sociala avgifter	5 970	5 970
Uppl. utgiftsräntor	-148	799
Förutbetalda avgifter/hyror	106 272	106 832
Summa	181 388	185 881

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 213 200	4 213 200

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna kommer att höjas med 5 % från den 1 mars.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Alexander Pettersson
Styrelseledamot

Brita Bugge
Ordförande

Tommy Andersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kirsi Marjut Kinanen Jansson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.04.2025 13:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 01.04.2025 10:31

DOCUMENT ID:

rkNBtVQtpyg

ENVELOPE ID:

BkZrF4Xt61l-rkNBtVQtpyg

DOCUMENT NAME:

Brf Kvisten, 717600-1431 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KIM ALEXANDER PETTERSSON alexander.petterson1996@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 10:54 01.04.2025 10:53	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.175.19
2. Brita Anne Bugge britabugge@outlook.com	Signed Authenticated	02.04.2025 13:44 02.04.2025 13:40	eID Low	Swedish BankID IP: 83.137.8.3
3. BERNT TOMMY ANDERSSON tbaandersson3@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2025 08:57 05.04.2025 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.155.64
4. Kirsi Marjut Kinanen Jansson kirsi@kjrev.se	Signed Authenticated	05.04.2025 13:21 05.04.2025 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 83.172.105.100

* 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

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 2024.

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 2024-12-31 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvisten för räkenskapsåret 2024 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 2025

Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.04.2025 13:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 01.04.2025 10:31

DOCUMENT ID:

SkUStEmFa1l

ENVELOPE ID:

HJfrY47KTkg-SkUStEmFa1l

DOCUMENT NAME:

A247 Brf Kvisten 240101-241231 revisionsberättelse.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kirsi Marjut Kinanen Jansson	 Signed	05.04.2025 13:22	eID	Swedish BankID
kirsi@kjev.se	Authenticated	05.04.2025 13:22	Low	IP: 83.172.105.100

* 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