

# Årsredovisning 2020

BRF KVISTEN

717600-1431



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KVISTEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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.

# 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

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

#### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga, Mangelrum, Hobbyrum, Cykelrum.

#### Styrelsens Sammansättning

Brita Bugge	Ordförande
Erik Chvojka	Kassör
Morgan Jernfast	Sekreterare
Bodil Hellerström	Ledamot
Ida Tegby	Suppleant
Carl Brished	Ledamot

#### Valberedning

Frida Flygare och Martin Carlsson

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Kirsi Jansson Revision AB                      Revisor  
Hans Kronning                                      Revisorssuppleant

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19. Styrelsen har under året haft 9 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        Fasadenovering (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.

-  
Avtal med Leverantörer

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

Byggnadens Uppvärmning

Fjärrvärme

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört byte till säkerhetsdörrar och nytt låssystem till samtliga lägenheter. Svenska Skydd levererade våra dörrar. Certego ansvarar för nycklar och har en journeyckel, en huvudnyckel som går till alla lägenheter.

I trapphusens entréer har vi bytt ut tavlorna med namn och anslagstavlorna till enhetliga tavlor i ek som har plats för både namn och information.

Styrelsen har under december till februari genomfört en radonmätning i 5 lägenheter enligt Miljöförvaltningens riktlinjer. Mätningen visade att samtliga dessa lägenheter låg långt under gränsvärdet. Våra lägenheter ligger på 40-60 bq/kvm vilket kan jämföras med gränsvärdet som är 200 bq/kvm.

En rörspolning har genomförts av Fastighetskonsulterna för att förebygga problem med stopp i avloppen. Rörspolningen innebar även en kontroll av våra avloppsledningar och i tre lägenheter byttes packningarna till vattenlåsen i duschrum.

Energideklarationen har genomförts. Byggnaden har energiklass E, i en klassning där A är högst och F är lägst. Konsulten föreslår att föreningen ska isolera fönstren genom att byta ut innerglaset mot en isolerruta.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll har genomförts. Den visade att ventilationskanalerna behöver rensas. Det ska åtgärdas under året.

3 nya brandsläckare har köpts in och installerats på bottenvåningen i varje trapphus.

Styrelsen har skapat en ny hemsida för föreningen <https://brfkvisten.bostadsrattarna.se>

I april 2020 inträffade en vattenskada i en lägenhet på Tiundagatan 22 B. Orsaken kunde inte klarläggas men det läckte ut vatten under en längre tid vilket medförde att fukten gick ned i bjälklaget. Golvet fick rivas upp, fläktar ställdes dit och fyllningen fick bytas ut. Föreningen har stått för kostnaden för att återställa skadorna på stommen och lägenhetsinnehavaren har stått för kostnaden för återställande av ytskikten.

### Planerat underhåll kommande år

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2059. Under 2021 planeras reovering av fönster och balkongräcken. En rensning av ventilationskanaler kommer också att utföras.

### Ekonomi

Lägre ränta har avtalats på ett lån. Årets totala amorteringar var 34 604 kronor.

### Nyhetsbrev

Nyhetsbrevet för föreningen har kommit ut 4 gånger under året.

### Aktiviteter

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

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	886 787	843 726	849 096	840 009
Resultat efter fin. poster	-318 709	98 719	135 864	77 026
Soliditet, %	18	28	26	20
Yttre fond	556 252	482 617	382 617	325 617
Taxeringsvärde	24 545 000	24 545 000	18 914 000	18 914 000
Bostadsyta, kvm	1 320	1 320	1 320	1 320
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	613	579	579	579
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 136	1 163	1 189	1 215
Genomsnittlig skuldränta, %	0,89	1,02	1,29	1,33
Belåningsgrad, %	96,27	93,00	90,07	87,43

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	97 000	-	-	97 000
Fond, yttre underhåll	482 617	-	73 635	556 252
Balanserat resultat	8 858	98 719	-73 635	33 942
Årets resultat	98 719	-98 719	-318 709	-318 709
<b>Eget kapital</b>	<b>687 194</b>	<b>0</b>	<b>-318 709</b>	<b>368 486</b>



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	33 942
Årets resultat	<u>-318 709</u>
Totalt	<b>-284 767</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	73 635
Att från yttre fond i anspråk ta	-348 125
Balanseras i ny räkning	<u>-10 277</u>
	<b>-284 767</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		886 787	843 726
Rörelseintäkter		0	-1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>886 787</b>	<b>843 725</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-982 235	-526 479
Övriga externa kostnader	8	-77 273	-71 092
Personalkostnader	9	-36 791	-36 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-95 748	-94 742
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 192 047</b>	<b>-729 109</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-305 260</b>	<b>114 617</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-13 449	-15 898
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-13 449</b>	<b>-15 898</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-318 709</b>	<b>98 719</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-318 709</b>	<b>98 719</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	1 558 003	1 650 091
Maskiner och inventarier	12	39 208	42 868
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 597 211</b>	<b>1 692 959</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 597 211</b>	<b>1 692 959</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 109	20 829
Övriga fordringar	13	3 587	2 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	45 341	35 573
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>56 037</b>	<b>58 505</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		441 366	697 948
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>441 366</b>	<b>697 948</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>497 403</b>	<b>756 453</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 094 615</b>	<b>2 449 412</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		97 000	97 000
Fond för yttre underhåll		556 252	482 617
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>653 252</b>	<b>579 617</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		33 942	8 858
Årets resultat		-318 709	98 719
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-284 767</b>	<b>107 577</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>368 486</b>	<b>687 194</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	1 465 339	1 499 943
Övriga långfristiga skulder		18 024	18 024
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 483 363</b>	<b>1 517 967</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		34 604	34 604
Leverantörsskulder		58 698	52 845
Skatteskulder		3 632	4 255
Övriga kortfristiga skulder		0	1 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	145 832	151 399
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>242 766</b>	<b>244 251</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 094 615</b>	<b>2 449 412</b>

# Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>697 948</b>	<b>588 224</b>
Resultat efter finansiella poster	-318 709	98 719
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	95 748	94 742
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-222 961</b>	<b>193 461</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 468	17 393
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 485	-21 004
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-221 977</b>	<b>189 850</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-45 522
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>-45 522</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-34 604	-34 604
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-34 604</b>	<b>-34 604</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-256 581</b>	<b>109 724</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>441 366</b>	<b>697 948</b>

# 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.

### **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**

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 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	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	0	24 194
Hysesintäkter, lokaler	67 512	46 488
Hysesintäkter, p-platser	7 200	6 450
Årsavgifter, bostäder	808 835	764 564
Övriga intäkter	3 240	2 029
<b>Summa</b>	<b>886 787</b>	<b>843 725</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	18 249	2 705
Fastighetsskötsel	57 522	25 745
Snöskottning	1 438	11 270
Städning	37 818	0
Trädgårdsarbete	14 945	5 077
Övrigt	0	35 000
<b>Summa</b>	<b>129 972</b>	<b>79 797</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	86 562	15 700
<b>Summa</b>	<b>86 562</b>	<b>15 700</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Säkerhetsdörrar	348 125	0
<b>Summa</b>	<b>348 125</b>	<b>0</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	17 551	16 147
Sophämtning	20 085	17 301
Uppvärmning	238 254	252 648
Vatten	53 927	59 030
<b>Summa</b>	<b>329 817</b>	<b>345 125</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	32 052	28 964
Fastighetsskatt	33 511	35 121
Kabel-TV	22 196	21 772
<b>Summa</b>	<b>87 759</b>	<b>85 857</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	12 410	2 185
Kameral förvaltning	36 384	35 512
Revisionsarvoden	13 125	13 125
Övriga förvaltningskostnader	15 354	20 270
<b>Summa</b>	<b>77 273</b>	<b>71 092</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	8 791	8 796
Styrelsearvoden	28 000	28 000
<b>Summa</b>	<b>36 791</b>	<b>36 796</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	13 449	15 898
<b>Summa</b>	<b>13 449</b>	<b>15 898</b>



NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	4 323 252	4 323 252
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	4 323 252	4 323 252
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 673 161	-2 581 073
Årets avskrivning	-92 088	-92 088
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-2 765 249	-2 673 161
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 558 003</b>	<b>1 650 091</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>41 000</i>	<i>41 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	11 945 000	11 945 000
Taxeringsvärde mark	12 600 000	12 600 000
<b>Summa</b>	<b>24 545 000</b>	<b>24 545 000</b>
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	333 368	287 846
Inköp	0	45 522
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	333 368	333 368
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-290 500	-287 846
Avskrivningar	-3 660	-2 654
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-294 160	-290 500
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>39 208</b>	<b>42 868</b>
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3 587	2 103
<b>Summa</b>	<b>3 587</b>	<b>2 103</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	11 037	9 988
Förvaltning	9 464	9 096
Kabel-TV	5 613	5 576
Räntor	0	277
Vatten	5 109	4 667
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 118	5 969
<b>Summa</b>	<b>45 341</b>	<b>35 573</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2024-03-30	1,08 %	272 000	280 000
Stadshypotek	2025-03-01	0,82 %	767 943	784 547
Stadshypotek	2024-10-30	0,89 %		470 000
Stadshypotek	2024-10-30	0,89 %	460 000	
<b>Summa</b>			<b>1 499 943</b>	<b>1 534 547</b>

*Varav kortfristig del*

34 604

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 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	8 187	7 540
Förutbetalda avgifter/hyror	85 029	78 956
Uppvärmning	31 298	33 326
Utgiftsräntor	1 318	1 952
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 000	29 625
<b>Summa</b>	<b>145 832</b>	<b>151 399</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
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

\_\_\_\_\_  
Erik Chvojka  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Morgan Jernfast  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Bodil Hellerström  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Carl Brished  
Ledamot

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

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

## Verification

Transaction ID	rJLm5amwu-BkelQqamPd
Document	Brf Kvisten, 717600-1431 - Ej undertecknad årsredovisning 2020.pdf
Pages	19
Sent by	Sara Özbay

## Signing parties

<b>Brita Bugge</b>	britabugge@outlook.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Bodil Hellerström</b>	bodil.hellerstrom@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Erik Chvojka</b>	erik.chvojka@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Carl Brished</b>	carlbrished@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Morgan Jernfast</b>	m.jernfast@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Kirsi Jansson</b>	kirsi@kjev.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

### E-mail invitation sent to britabugge@outlook.com

2021-04-26 07:05:40 CEST,

### Clicked invitation link Brita Bugge

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36 Edg/89.0.774.75,2021-04-26 17:53:31 CEST,IP address: 192.176.237.1

### Document viewed by Brita Bugge

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36 Edg/89.0.774.75,2021-04-26 17:53:32 CEST,IP address: 192.176.237.1

### Document signed by Brita Anne Bugge

Birth date: 1958/09/17,2021-04-26 17:54:33 CEST,

### E-mail invitation sent to erik.chvojka@gmail.com

2021-04-26 17:54:35 CEST,

### E-mail invitation sent to bodil.hellerstrom@gmail.com

2021-04-26 17:54:35 CEST,

### E-mail invitation sent to carlbrished@gmail.com

2021-04-26 17:54:35 CEST,

### E-mail invitation sent to m.jernfast@gmail.com

2021-04-26 17:54:35 CEST,

### Clicked invitation link Bodil Hellerström

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-26 18:12:50 CEST,IP address: 217.213.65.122

---

**Document viewed by Bodil Hellerström**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-26 18:12:51 CEST,IP address: 217.213.65.122

---

**Clicked invitation link Carl Brished**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-26 18:13:07 CEST,IP address: 94.234.33.134

---

**Document viewed by Carl Brished**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-26 18:13:08 CEST,IP address: 94.234.33.134

---

**Document signed by BODIL HELLERSTRÖM**

Birth date: 1960/09/22,2021-04-26 18:13:57 CEST,

---

**Document signed by CARL BRISHED**

Birth date: 1995/02/05,2021-04-26 18:20:50 CEST,

---

**Clicked invitation link Morgan Jernfast**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_2\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-26 18:25:45 CEST,IP address: 83.252.87.252

---

**Document viewed by Morgan Jernfast**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_2\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-26 18:25:45 CEST,IP address: 83.252.87.252

---

**Document signed by MORGAN JERNFAST**

Birth date: 1996/12/01,2021-04-26 18:26:27 CEST,

---

**Clicked invitation link Erik Chvojka**

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; POT-LX1) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.82 Mobile Safari/537.36,2021-04-26 21:07:52 CEST,IP address: 83.251.103.28

---

**Document viewed by Erik Chvojka**

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; POT-LX1) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.82 Mobile Safari/537.36,2021-04-26 21:07:53 CEST,IP address: 83.251.103.28

---

**Document signed by Erik Chvojka**

Birth date: 1986/10/26,2021-04-26 21:10:30 CEST,

---

**E-mail invitation sent to kirsi@kjrev.se**

2021-04-26 21:10:33 CEST,

---

**Clicked invitation link Kirsi Jansson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36,2021-04-26 21:52:37 CEST,IP address: 83.252.82.166

---

**Document viewed by Kirsi Jansson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36,2021-04-26 21:52:37 CEST,IP address: 83.252.82.166

---

**Document signed by Kirsi Marjut Kinanen Jansson**

Birth date: 1957/06/03,2021-04-27 12:36:56 CEST,

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



## 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 2020.

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 2020-12-31 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 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.

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 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 27 april 2021



---

Kirsi Kinanen Jansson  
Godkänd revisor