

# Årsredovisning

för

## Brf Kvartsen

717600-3270

Räkenskapsåret

2018



Styrelsen för Brf Kvartsen, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Information om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### **Föreningens fastighet**

Föreningen förvärvade 1959 fastigheten Eriksberg 15:1 i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet består av 2 st bostadshus med totalt 44 bostadsrätter.

#### Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kokskåp
- 9 st 1 rum och kök
- 10 st 2 rum och kök
- 10 st 3 rum och kök
- 12 st 4 rum och kök
- 2 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 3 362,5 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsutgång 44 781 000 kr varav byggnadsvärde 25 240 000 kr och markvärdet 19 541 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa fr.o.m. 2017-01-01.

#### **Fastighetsförvaltning**

Fastum AB har skött den ekonomiska förvaltningen.

Fastighetsskötsel och trappstädning har utförts av Upplands fastighetsservice i Uppsala AB.

#### **Styrelse**

Styrelsen har efter föreningsstämma 2018-05-21 haft följande sammansättning.

|                |            |
|----------------|------------|
| Elin Anderzon  | Ordförande |
| Anders Arvids  | Ledamot    |
| Karl Lundin    | Ledamot    |
| Viktor Ewald   | Ledamot    |
| Synnöve Tröen  | Ledamot    |
| Ingemar Olsson | Suppleant  |
| Julia Dahl     | Suppleant  |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening eller av en ledamot i förening med Ingemar Olsson.

Styrelsen har under året hållit 9 stycken protokollförda sammanträden.

#### **Revisorer**

Tomas Jonasson, BOREV

Vald vid ordinarie föreningssammanträde

#### **Valberedning**

Lena Hedengren

Märta Brodén

#### **Vicevärd**

Ingemar Olsson

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Länsstyrelsen i Uppsala län 1985-10-08.

#### **Skatt**

Fr.o.m. 2008 ersattes fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgick 2018 till 1 337 kr per lägenhet.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

De sammanlagda kostnaderna för reparation och underhåll under 2018 uppgick till 201 173 kr och de viktigaste åtgärderna redovisas nedan.

Under augusti 2017 monterades nya termostatventiler på alla värmeelement av Teubers rör AB. Den slutliga injusteringen av värmesystemet gjordes sedan under vinterförhållanden i februari 2018. Kostnaden för injusteringen var 49 000 kr. Vilka effekter bytet till termostatventiler har haft på värmeförbrukningen kan ännu inte avgöras.

Vatten från regn och snö har trängt in i balkongpartiet vid gavelbalkongen 4B och orsakat röta i träverket under fönstret vid balkongen. Vatten hade också trängt ner genom bjälklaget till fönsterpartiet i våningen under balkongen. I september gjordes reparationer av IR Bygg AB. Arbetet innefattade utbyte av träpanel under balkongfönster, reparation av fuktskadat parkettgolv samt rivning och reparation vid fönsterparti i undervåning till en kostnad av 38 900 kr.

Eftersom kopplingsuren i flera bilvärmarruttag slutat fungera och det inte längre går att få tag på reservdelar byttes alla bilvärmarruttag ut mot nya i oktober för en kostnad av 34 400 kr.

Efter ett våldsamt regnväder under sommaren blev det stopp i ett stuprör mellan 4A och 4B. Vid nya regnväder rann vattnet över fotrännorna och blötte ner fasaden. CF's Plåtslageri anlätades för att rensa fotrännorna runt hela huset från mossa och annat som kan täppa till stuprören. I fotrännorna visade det sig också finnas mycket sand som vittrat från betongpannorna på taket. Arbetet, som utfördes från sky-lift, tog fyra dagar och kostade 45 300 kr.

Anticimex har besiktigt fastigheten och utfärdat den obligatoriska energideklarationen, som anslagits i trapphusen. Energideklarationen gäller till 2028-12-12 och kostade 23 375 kr.

Styrelsen har slutit avtal med AdEx Fastighetsutveckling AB om "Behovsanalys med förstudie av avlopp och VVS-stammar" för att få hjälp att utforma lämpliga åtgärder för att renovera ledningar för vatten och avlopp. Kostnaden för utredningen uppgår till 50 000 kr. AdEx är en del av FASTUM-gruppen. AdEx har lämnat en rapport och styrelsen överväger för närvarande hur frågan ska hanteras vidare.

Den föreslagna avsättningen till fonden för yttre reparationer (200 000 kr) motsvarar ca 10 % av omsättningen. Det är styrelsens avsikt att genom årliga justeringar av årsavgifter och hyror för garage och p-platser uppnå en anpassning till oundvikliga ökningar av kostnaderna för fastighetens drift och underhåll. Årsavgifter och hyror höjdes med 2% fr.o.m. 2018-01-01 och med 2% fr.o.m. 2019-01-01.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 60 (63) medlemmar fördelade på 44 lägenheter. Samtliga bostädersrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 (4) lägenheter överlåtits med ett snittpris på 42 244 (29 694) kr/kvm.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 2 191       | 2 148       | 2 116       | 2 085       |
| Resultat efter finansiella poster | 409         | 320         | 243         | 406         |
| Soliditet (%)                     | 53,23       | 49,31       | 45,75       | 43,46       |
| Årets res exkl avskrivningar/tkr  | 785         | 697         | 620         | 782         |
| Fastighetslån/kvm                 | 1 181       | 1 274       | 1 355       | 1 420       |
| Årsavgifter/kvm                   | 624         | 611         | 602         | 593         |

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

|   | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 231 800              | 1 721 994                   | 2 259 765              | 320 380           | <b>4 533 939</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      | 200 000                     | 120 380                | -320 380          | <b>0</b>         |
| Årets resultat                                |                      |                             |                        | 408 572           | <b>408 572</b>   |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>231 800</b>       | <b>1 921 994</b>            | <b>2 380 145</b>       | <b>408 572</b>    | <b>4 942 511</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 2 380 145        |
| årets vinst      | 408 572          |
|                  | <b>2 788 717</b> |

|   |                  |
|---|------------------|
| disponeras så att<br>reservering fond för yttre underhåll | 200 000          |
| i ny räkning överföres                                    | 2 588 717        |
|   | <b>2 788 717</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b>        | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>-2017-12-31</b> |
|--|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |                   |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                  | 2                 | 2 190 511                         | 2 147 604                         |
| Övriga rörelseintäkter                           |                   | 0                                 | 5 520                             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |                   | <b>2 190 511</b>                  | <b>2 153 124</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |                   |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                  | 3                 | -1 077 609                        | -1 198 286                        |
| Övriga externa kostnader                         | 4                 | -174 180                          | -159 562                          |
| Personalkostnader                                | 5                 | -94 111                           | -30 209                           |
| Avskrivningar                                    | 6, 7, 8, 9,<br>10 | -376 915                          | -376 915                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |                   | <b>-1 722 815</b>                 | <b>-1 764 972</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |                   | <b>467 696</b>                    | <b>388 152</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                        |                   |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |                   | 0                                 | 2 250                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |                   | -59 124                           | -70 022                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |                   | <b>-59 124</b>                    | <b>-67 772</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |                   | <b>408 572</b>                    | <b>320 380</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                            |                   | <b>408 572</b>                    | <b>320 380</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 6, 7, 8, 9 | 5 604 508         | 5 969 415         |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 10         | 36 019            | 48 027            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>5 640 527</b>  | <b>6 017 442</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 11         | 60 800            | 60 800            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>60 800</b>     | <b>60 800</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>5 701 327</b>  | <b>6 078 242</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 0                 | 391               |
| Övriga fordringar                              | 12         | 3 046 679         | 2 587 339         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 13         | 121 834           | 112 120           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>3 168 513</b>  | <b>2 699 850</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                          |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 415 851           | 415 851           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>415 851</b>    | <b>415 851</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>3 584 364</b>  | <b>3 115 701</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>9 285 691</b>  | <b>9 193 943</b>  |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 231 800           | 231 800           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 921 994         | 1 721 994         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>2 153 794</b>  | <b>1 953 794</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 2 380 145         | 2 259 765         |
| Årets resultat                               |            | 408 572           | 320 380           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>2 788 717</b>  | <b>2 580 145</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>4 942 511</b>  | <b>4 533 939</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14         | 3 790 216         | 4 104 656         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>3 790 216</b>  | <b>4 104 656</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 14         | 180 000           | 180 000           |
| Förskott från kunder                         |            | 19 424            | 19 424            |
| Leverantörsskulder                           |            | 83 749            | 87 926            |
| Skatteskulder                                |            | 2 939             | 1 971             |
| Övriga skulder                               |            | 9 272             | 12 038            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15         | 257 580           | 253 989           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>552 964</b>    | <b>555 348</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>9 285 691</b>  | <b>9 193 943</b>  |

## Kassaflödesanalys

Not

2018-01-01  
-2018-12-31

2017-01-01  
-2017-12-31

### Den löpande verksamheten

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Resultat efter finansiella poster   | 408 572        | 320 380        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 376 915        | 376 915        |
| Förändring skatteskuld/fordran  | 26 609         | 5 448          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>812 096</b> | <b>702 743</b> |

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Förändring av kundfordringar                    | 391            | 0              |
| Förändring av kortfristiga fordringar           | -9 714         | -2 407         |
| Förändring av leverantörsskulder                | -4 177         | -13 998        |
| Förändring av kortfristiga skulder              | 824            | -54 979        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>799 420</b> | <b>631 359</b> |

### Finansieringsverksamheten

|  |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|
| Förändring av långfristiga skulder               | -494 440        | -269 828        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-494 440</b> | <b>-269 828</b> |

### Årets kassaflöde

**304 980**                      **361 531**

### Likvida medel och avräkningskonto

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början      | 2 973 421        | 2 611 890        |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b> | <b>3 278 401</b> | <b>2 973 421</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Fasadrenovering         | 30 år    |
| Fastighetsförbättringar | 10-30 år |
| Talvärmeanläggning      | 25 år    |
| Markanläggning          | 20 år    |
| Inventarier             | 5-10 år  |

### Not 2 Nettoomsättning

|                    | 2018             | 2017             |
|--------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter        | 2 096 723        | 2 055 576        |
| P-plats och garage | 93 788           | 92 028           |
|                    | <b>2 190 511</b> | <b>2 147 604</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                | 2018             | 2017             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel              | 35 760           | 37 119           |
| Trädgårdsskötsel               | 11 563           | 1 953            |
| Städkostnader                  | 44 432           | 43 800           |
| Serviceavtal                   | 0                | 10 344           |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 16 717           | 0                |
| Myndighetskrav                 | 23 375           | 0                |
| Reparationer                   | 117 798          | 17 450           |
| Planerat underhåll             | 83 375           | 352 985          |
| Fastighetsel                   | 109 757          | 104 283          |
| Uppvärmning                    | 386 475          | 380 732          |
| Vatten och avlopp              | 79 642           | 79 092           |
| Avfallshantering               | 34 699           | 36 818           |
| Försäkringskostnader           | 78 190           | 76 285           |
| Kabel-tv                       | 50 607           | 49 813           |
| Förbrukningsmaterial           | 5 219            | 7 612            |
|                                | <b>1 077 609</b> | <b>1 198 286</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                       | 2018           | 2017           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt       | 5 810          | 5 810          |
| Fastighetsavgift      | 58 828         | 57 860         |
| Telefoni              | 1 382          | 1 351          |
| Porto                 | 2 892          | 2 822          |
| Revisionsarvode       | 11 250         | 10 938         |
| Ekonomisk förvaltning | 69 499         | 70 426         |
| Bankkostnader         | 2 000          | 2 000          |
| Konsultarvoden        | 9 955          | 0              |
| Övriga poster         | 12 564         | 8 355          |
|                       | <b>174 180</b> | <b>159 562</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                                | 2018          | 2017          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode                 | 30 001        | 23 000        |
| Arvode valberedning            | 3 000         | 500           |
| Lön vicevärd                   | 40 000        | 0             |
| Sociala avgifter               | 16 110        | 6 709         |
| Utbildning kurs/konf/seminarie | 5 000         | 0             |
|                                | <b>94 111</b> | <b>30 209</b> |

#### Not 6 Fasadrenovering 2010

|   | 2018              | 2017              |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 5 596 569         | 5 596 569         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>5 596 569</b>  | <b>5 596 569</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 305 864        | -1 119 312        |
| Årets avskrivningar                             | -186 552          | -186 552          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 492 416</b> | <b>-1 305 864</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>4 104 153</b>  | <b>4 290 705</b>  |

### Not 7 Fast.förbättringar & Energibesp. åtgärder

|   | 2018              | 2017              |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 3 492 193         | 3 492 193         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 492 193</b>  | <b>3 492 193</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -2 527 502        | -2 411 312        |
| Årets avskrivningar                             | -116 190          | -116 190          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 643 692</b> | <b>-2 527 502</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>848 501</b>    | <b>964 691</b>    |

### Not 8 Markanläggning

|   | 2018              | 2017              |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 243 301         | 1 243 301         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 243 301</b>  | <b>1 243 301</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 053 982        | -991 817          |
| Årets avskrivningar                             | -62 165           | -62 165           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 116 147</b> | <b>-1 053 982</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>127 154</b>    | <b>189 319</b>    |

### Not 9 Byggnader och mark

|   | 2018              | 2017              |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 655 330         | 1 655 330         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 655 330</b>  | <b>1 655 330</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 655 330        | -1 655 330        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 655 330</b> | <b>-1 655 330</b> |
| Redovisat värde mark                            | 524 700           | 524 700           |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>524 700</b>    | <b>524 700</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>524 700</b>    | <b>524 700</b>    |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 25 240 000        | 25 240 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 19 541 000        | 19 541 000        |
|   | <b>44 781 000</b> | <b>44 781 000</b> |

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2018           | 2017           |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 120 075        | 120 075        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>120 075</b> | <b>120 075</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -72 048        | -60 040        |
| Årets avskrivningar                             | -12 008        | -12 008        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-84 056</b> | <b>-72 048</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>36 019</b>  | <b>48 027</b>  |

### Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

|                                 | 2018-12-31    | 2017-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Aktier i Fastum AB; 556730-0883 | 60 800        | 60 800        |
|                                 | <b>60 800</b> | <b>60 800</b> |
| 32 st aktier à 1 900 kr.        |               |               |

### Not 12 Övriga fordringar

|                            | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                | 4 129            | 29 770           |
| Avräkningskonto förvaltare | 3 042 550        | 2 557 569        |
|                            | <b>3 046 679</b> | <b>2 587 339</b> |

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|----------------|----------------|----------------|
| Fastum         | 19 000         | 18 844         |
| Försäkring     | 79 745         | 78 190         |
| Comhem         | 12 926         | 12 651         |
| Uppsala Vatten | 10 163         | 2 435          |
|                | <b>121 834</b> | <b>112 120</b> |

#### Not 14 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2018-12-31 | Lånebelopp<br>2017-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek                         | 1,90           | 2019-02-08                | 730 120                  | 778 796                  |
| Stadshypotek                         | 1,78           | 2019-06-30                | 567 344                  | 601 216                  |
| Stadshypotek                         | 1,15           | 2021-10-30                | 724 864                  | 796 756                  |
| Stadshypotek                         | 1,45           | 2019-10-30                | 954 396                  | 1 034 396                |
| Stadshypotek                         | 1,09           | 2020-10-30                | 993 492                  | 1 073 492                |
|                                      |                |                           | <b>3 970 216</b>         | <b>4 284 656</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 180 000                  | 180 000                  |

#### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 9 254          | 9 811          |
| Revision                        | 10 000         | 10 000         |
| Fastighetsel                    | 12 564         | 3 313          |
| Fjärrvärme                      | 52 964         | 51 861         |
| Utbildning                      | 5 000          | 0              |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 167 798        | 179 005        |
|                                 | <b>257 580</b> | <b>253 990</b> |

#### Not 16 Ställda säkerheter

|                       | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetssinteckning | 5 822 200        | 5 822 200        |
|                       | <b>5 822 200</b> | <b>5 822 200</b> |

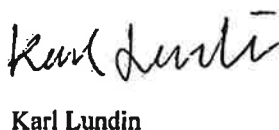
**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter återkommande läckage från kallvattenledning i rörstammen till köken i gavellägenheterna i 4A, beslutade styrelsen att låta byta ut stammarna för vatten och avlopp till dessa lägenheter. Stammarna är tillgängliga från trapphuset, vilket gjort att ingreppen inne i lägenheterna kunnat begränsas. Lägenhetsinnehavarna har dock varit utan tillgång till vatten i köken under ca en vecka. Arbetet har utförts under april 2019 av Teubers rör AB.

Uppsala den 12/4 2019

  
Elin Anderzon  
Ordförande

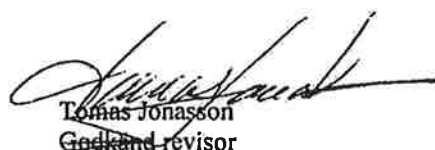
  
Anders Arvids

  
Karl Lundin

  
Viktor Ewald

  
Synnöve Tröen

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2019

  
Tomas Jonasson  
Godkänd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvartsen, org.nr 717600-3270

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalande*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvartsen för år 2018

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och dess finansiella resultat och kassaflödesanalys 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 revisions sed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 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 Kvartsen, för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 någon 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 disposition 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 7 maj 2019

  
Tomas Jonasson  
Revisor

# BOREV revisionsbyrå AB

**Till styrelsen för Brf Kvartsen.**

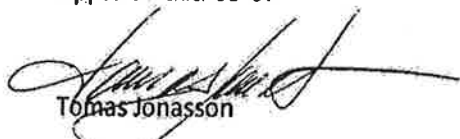
**Revisionsnotering för årsredovisningen år 2018.**

Kassaflödesanalysen är felräknad.

Årets kassaflöde ska vara + 484 980.

Likvida medel vid årets slut är 3 458 401.

Uppsala 2019-05-07

  
Tomas Jonasson  
Revisor

---

|   |  |   |  |  |
|---|--|---|--|--|
| <b>Bolagets firma</b><br>BOREV Bolandspårens revisionsbyrå Aktieföretag |  | <b>Org.nr</b><br>556355-5381              |  |  |
| <b>Postadress</b><br>Box 878<br>751 08 UPPSALA                          | <b>Internetadress</b><br><a href="http://www.borev.com">www.borev.com</a><br><b>E-post</b><br><a href="mailto:borev.revisionsbyra@swipnet.se">borev.revisionsbyra@swipnet.se</a> | <b>Besöksadress</b><br>Bolandsgatan 15 G2 | <b>Telefon</b><br>018-69 48 90<br><b>Telefax</b><br>018-12 29 41 | <b>Plusgiro</b><br>498 58 77 - 2<br><b>Bankgiro</b><br>5704 - 8746 |

Resultaträkning och Budget - översiktlig för årsmöte 2019

| Brf Kvartsen                               |                       | Budget       |              | Resultaträkning |              |
|--|-----------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|
|  |                       | 2019         | 2018         | 2018            | 2017         |
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                     |                       |              |              |                 |              |
| Årsavgifter                                | (Höjning 2% 1/1 2019) | 2139         | 2096         | 2097            | 2056         |
| Hyror garage p-plats                       | (Höjning 2% 1/1 2019) | 96           | 95           | 94              | 92           |
| Övriga intäkter                            |                       |              |              |                 | 5            |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>               |                       | <b>2235</b>  | <b>2191</b>  | <b>2191</b>     | <b>2153</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                    |                       |              |              |                 |              |
| <b>DRIFTSKOSTNADER</b>                     |                       |              |              |                 |              |
| Reparationer inkl trädgård                 |                       | -400         | -400         | -129            | -18          |
| Periodiskt/planerat underhåll              |                       | 0            | 0            | -83             | -353         |
| Fastighetsskötsel entreprenad (UFS)        |                       | -37          | -35          | -36             | -37          |
| Snöröjning/sandning (UFS)                  |                       | -30          | -30          | 0               | 0            |
| Städning entreprenad (UFS)                 |                       | -46          | -44          | -44             | -44          |
| SBA-avtal + Energideklaration              |                       | -4           | 0            | -40             | -10          |
| Ei   |                       | -110         | -95          | -110            | -104         |
| Värme                                      |                       | -400         | -400         | -386            | -381         |
| Vatten                                     |                       | -93          | -90          | -80             | -79          |
| Renhållning                                |                       | -45          | -45          | -35             | -37          |
| Försäkringar                               |                       | -82          | -77          | -78             | -76          |
| Kabel-TV                                   |                       | -52          | -50          | -51             | -50          |
| Förbrukningsmaterial/-inventarier, m.m.    |                       | -6           | -6           | -5              | -9           |
| <b>Summa driftskostnader</b>               |                       | <b>-1305</b> | <b>-1272</b> | <b>-1078</b>    | <b>-1198</b> |
| <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>            |                       |              |              |                 |              |
| Fastighetsskatt/avgift                     |                       | -67          | -61          | -65             | -64          |
| Arvode revisorer                           |                       | -12          | -11          | -11             | -11          |
| Förvaltningsarvode (UBC)                   |                       | -73          | -79          | -69             | -70          |
| Övriga förvaltningskostnader               |                       | -17          | -14          | -29             | -14          |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      |                       | <b>-169</b>  | <b>-167</b>  | <b>-174</b>     | <b>-159</b>  |
| <b>PERSONALKOSTNADER</b>                   |                       |              |              |                 |              |
| Arvode styrelse                            |                       | -30          | -30          | -30             | -23          |
| Arvode/lön vicevärd                        |                       | -20          | -20          | -40             | 0            |
| Arvode valberedning                        |                       | -3           | -2           | -3              | -1           |
| Sociala kostnader                          |                       | -16          | -13          | -16             | -7           |
| Utbildning                                 |                       | 0            |              | -5              |              |
| <b>Summa personalkostnader</b>             |                       | <b>-69</b>   | <b>-63</b>   | <b>-94</b>      | <b>-31</b>   |
| <b>AVSKRIVNINGAR</b>                       |                       |              |              |                 |              |
| Avskrivning, inventarier/maskiner (10 år)  |                       | -12          | -12          | -12             | -12          |
| Avskrivning, markanläggning (20 år)        |                       | -62          | -62          | -62             | -62          |
| Avskrivning, fastighetsförbättring (30 år) |                       | -116         | -116         | -116            | -116         |
| Avskrivning, fasadrenovering (30 år)       |                       | -187         | -187         | -187            | -187         |
| <b>Summa avskrivningar</b>                 |                       | <b>-377</b>  | <b>-377</b>  | <b>-377</b>     | <b>-377</b>  |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>              |                       | <b>-1920</b> | <b>-1879</b> | <b>-1723</b>    | <b>-1765</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                     |                       | <b>315</b>   | <b>312</b>   | <b>468</b>      | <b>388</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                  |                       |              |              |                 |              |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |                       | 0            | 0            | 0               | 2            |
| Räntekostnader                             |                       | -54          | -68          | -59             | -70          |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |                       | <b>-54</b>   | <b>-68</b>   | <b>-59</b>      | <b>-68</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT (vinst-, förlust-)</b>   |                       | <b>261</b>   | <b>244</b>   | <b>409</b>      | <b>320</b>   |

