



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvartetten 2 i Hagastaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-07-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Coimbra 1	2021	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2022-2023 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 135 bostadsrätter om totalt 5 530 kvm och 5 lokaler om 408 kvm. Byggnadernas totalyta är 5955 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Luu	Ordförande
Afitap Öykü Andersson	Styrelseledamot
Andy Yousef	Styrelseledamot
Max Haqvin Tiderman	Styrelseledamot
Sofie Johnson	Styrelseledamot
Amir Kamil-Moaveni	Suppleant
Ping Wang	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av Luu, Jonas i förening med en av ledamöterna.

Revisorer

Sara Königslehner Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare SBC

Teknisk förvaltare H2M

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens fastighet har under året färdigställts och samtliga medlemmar har flyttat in. På grund av inflyttningen så har föreningens intäkter och kostnader förändrats väldigt mycket jämfört med tidigare år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 140 och avgående medlemmar under året var 36. Vid räkenskapsårets slut fanns det 173 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 22 överlåtelser och 77 nyupplåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 199 470	123 099	-	-
Resultat efter fin. poster	-5 107 161	148 421	-	-
Soliditet (%)	85	41	-	-
Yttre fond	488 687	-	-	-
Taxeringsvärde	414 000 000	256 332 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	840	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	48	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	17 309	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	16 074	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	405	25	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	128	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	106	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	272	-	-	-
Räntekänslighet (%)	23,3	-	-	-

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 el och vatten (totalt 426 762 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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 redovisar en förlust, som till största delen beror på avskrivningar på föreningens byggnader.

Avskrivningarna påverkar resultatet men inte likviditeten och föreningens styrelse kommer att löpande följa upp föreningens likviditet.

För att förbättra ekonomin så höjdes medlemmarnas månadsavgift med 6 % den 1 mars 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	256 477 500	-	125 022 500	381 500 000
Upplåtelseavgifter	0	-	204 675 000	204 675 000
Fond, yttre underhåll	0	-	488 687	488 687
Balanserat resultat	95 442	148 421	-414 000	-170 136
Årets resultat	148 421	-148 421	-5 107 161	-5 107 161
Eget kapital	256 721 364	0	324 665 026	581 386 389

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	243 863
Årets resultat	-5 107 161
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-414 000
Totalt	-5 277 298

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-5 277 298

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 199 470	123 099
Övriga rörelseintäkter	3	3 201 846	240
Summa rörelseintäkter		9 401 316	123 339
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 222 650	-119 496
Övriga externa kostnader	8	-1 205 922	-14 844
Personalkostnader	9	-98 562	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 515 989	0
Summa rörelsekostnader		-12 043 124	-134 340
RÖRELSERESULTAT		-2 641 808	-11 001
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		76 894	159 422
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 542 247	0
Summa finansiella poster		-2 465 353	159 422
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 107 161	148 421
ÅRETS RESULTAT		-5 107 161	148 421

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	666 352 804	0
Markanläggningar	12	10 646 393	0
Pågående projekt	13	0	598 207 027
Summa materiella anläggningstillgångar		676 999 197	598 207 027
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		676 999 197	598 207 027
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		113 994	104 361
Övriga fordringar	14	2 918 609	3 948 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	276 122	89 211
Summa kortfristiga fordringar		3 308 725	4 142 134
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 360 157	21 368 741
Summa kassa och bank		6 360 157	21 368 741
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 668 881	25 510 875
SUMMA TILLGÅNGAR		686 668 078	623 717 902

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		586 175 000	256 477 500
Fond för yttre underhåll		488 687	0
Summa bundet eget kapital		586 663 687	256 477 500
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-170 136	95 442
Årets resultat		-5 107 161	148 421
Summa ansamlad förlust		-5 277 298	243 864
SUMMA EGET KAPITAL		581 386 389	256 721 364
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	95 239 100	205 568 519
Övriga långfristiga skulder		375 912	393 162
Summa långfristiga skulder		95 615 012	205 961 681
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		479 800	0
Leverantörsskulder		326 042	36 966
Skatteskulder		1 255 320	1 025 328
Övriga kortfristiga skulder		1 271 835	154 008 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	6 333 680	5 964 367
Summa kortfristiga skulder		9 666 677	161 034 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		686 668 078	623 717 902

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 641 808	-11 001
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	-56 327
Årets avskrivningar	7 515 989	0
	4 874 181	-67 328
Erhållen ränta	76 894	215 749
Erlagd ränta	-2 542 247	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 408 828	148 421
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 572 375	4 239 103
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-151 847 980	-154 655 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-147 866 777	-150 267 551
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-86 308 160	-218 504 728
Avyttring av finansiella tillgångar	0	147 100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-86 308 160	-71 404 728
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	329 772 187	256 477 500
Upptagna lån	95 958 800	0
Amortering av lån	-205 808 419	-27 770 000
Depositioner	-17 250	393 162
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	219 905 318	229 100 662
ÅRETS KASSAFLÖDE	-14 269 619	7 428 383
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	21 605 507	14 177 123
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 335 888	21 605 506

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvartetten 2 i Hagastaden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Stomme och grund	100 år
Yttertak samt fönster och dörrar	60 år
Fasader och balkonger	50 år
Stomkompletteringar	50 år
Fastighetsel och värme	50 år
Ventilation	33 år
Hissar	35 år
Markanläggningar	25 år

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgift för bostäderna under 15 år från föreningens fastighets värdeår. 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 954 006	107 806
Hysesintäkter lokaler	44 400	0
Hysesintäkter lokaler, moms	964 347	0
Hysesintäkter förråd	12 947	0
Hysesintäkter förråd, moms	20 614	0
Deb. fastighetsskatt, moms	55 789	0
Bredband	295 624	7 562
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-98 917	0
Varmvatten, moms	163 658	0
El, moms	358 262	0
Avfallshantering, moms	19 241	0
Fakturerade kostnader	2 250	0
Påminnelseavgift	4 260	0
Dröjsmålsränta	7 814	0
Pantsättningsavgift	106 345	7 730
Överlåtelseavgift	11 817	0
Andrahandsuthyrning	273 667	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	3 322	0
Öres- och kronutjämning	24	1
Summa	6 199 470	123 099

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	14 066	0
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	3 002 000	0
Övriga intäkter	185 780	240
Summa	3 201 846	240

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	117 925	119 496
Fastighetsskötsel utöver avtal	105 319	0
Städning enligt avtal	123 540	0
Städning utöver avtal	341 456	0
Gårdkostnader	325	0
Sophantering	5 886	0
Snöröjning/sandning	1 923	0
Serviceavtal	44 982	0
Summa	741 357	119 496

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Fastighetsförbättringar	21 303	0
Trapphus/port/entr	1 443	0
Sophantering/återvinning	47 884	0
Övriga gemensamma utrymmen	4 000	0
Elinstallationer	11 939	0
Hissar	19 349	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 940	0
Summa	108 858	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
El	762 319	0
Uppvärmning	629 228	0
Vatten	226 371	0
Sophämtning/renhållning	108 987	0
Summa	1 726 904	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	98 098	0
Bredband	317 441	0
Fastighetsskatt	229 992	0
Summa	645 531	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Kreditupplysning	5 746	0
Tele- och datakommunikation	3 634	0
Juridiska åtgärder	63 438	0
Inkassokostnader	20 070	0
Revisionsarvoden extern revisor	75 613	0
Föreningskostnader	16 217	0
Studieverksamhet	1 155	0
Förvaltningsarvode enl avtal	100 181	14 844
Överlåtelsekostnad	24 736	0
Pantsättningskostnad	73 946	0
Administration	8 187	0
Konsultkostnader	39 586	0
Övriga externa kostnader avdragsgillt	773 414	0
Summa	1 205 922	14 844

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	75 000	0
Arbetsgivaravgifter	23 562	0
Summa	98 562	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 538 565	0
Dröjsmålsränta	3 682	0
Summa	2 542 247	0

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Omklassificerat från pågående nybyggnation	673 425 193	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	673 425 193	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-7 072 389	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 072 389	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	666 352 804	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>270 772 710</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	204 400 000	209 600 000
Taxeringsvärde mark	209 600 000	46 732 000
Summa	414 000 000	256 332 000

NOT 12, MARKANLÄGGNING	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	
Omklassificerat från pågående nybyggnation	11 089 993	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 089 993	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-443 600	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-443 600	0
Utgående restvärde enligt plan	10 646 393	0

NOT 13, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	598 207 027	379 702 299
Anskaffningar under året	86 308 159	218 504 728
Omklassificerat till byggnad	-673 425 193	0
Omklassificerat till markanläggning	-11 089 993	0
Vid årets slut	0	598 207 027

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 939 752	3 139 590
Momsavräkning	0	567 206
Övriga kortfristiga fordringar	3 125	5 000
Transaktionskonto	702 504	236 766
Borgo räntekonto	273 228	0
Summa	2 918 609	3 948 562

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	10 872	89 211
Förutbet försäkr premier	96 328	0
Förutbet bredband	77 885	0
Upplupna intäkter	91 037	0
Summa	276 122	89 211

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2028-05-15	4,11 %	47 900 000	0
Nordea	2026-05-15	4,18 %	47 818 900	0
Byggnadskreditiv	---	---	---	205 568 519
Summa			95 718 900	205 568 519
Varav kortfristig del			479 800	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 93 319 900 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	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	981 505	5 739 932
Uppl kostn el	105 044	0
Uppl kostnad Värme	108 511	0
Uppl kostnad Extern revisor	37 800	0
Uppl kostn räntor	551 044	0
Uppl kostn vatten	36 700	0
Uppl kostnad arvoden	75 000	0
Uppl lagstadgade soc avg	23 562	0
Uppl ränta bokslut	3 871 938	0
Förutbet hyror/avgifter	542 576	224 435
Summa	6 333 680	5 964 367

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	95 960 000	95 960 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av månadsavgiften med 6 % från och med 2024-03-01.

Underskrifter

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

Stockholm

Afitap Öykü Andersson
Styrelseledamot

Andy Yousef
Styrelseledamot

Jonas Luu
Ordförande

Max Haqvin Tiderman
Styrelseledamot

Sofie Johnson
Styrelseledamot

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

BDO Mälardalen
Sara Königslehner
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.09.2024 21:31

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 19.09.2024 09:58

DOCUMENT ID:

Hym5tltA

ENVELOPE ID:

S1f9FLt6R-Hym5tltA

DOCUMENT NAME:

Brf Kvartetten 2 i Hagastaden, 769638-8615 - Årsredovisning 2023.
pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Max Haqvin Tiderman maxtid@gmail.com	Signed Authenticated	19.09.2024 10:20 19.09.2024 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.198.134
2. Afitap Öykü Andersson oyku.elci-andersson@phrasevalue.se	Signed Authenticated	19.09.2024 12:53 19.09.2024 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.142.250
3. JONAS LUU luu_jonas86@hotmail.com	Signed Authenticated	21.09.2024 22:26 19.09.2024 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.99.236
4. ANDY YOUSEF andy_yousef@msn.com	Signed Authenticated	23.09.2024 08:27 23.09.2024 08:23	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.155.145
5. Sofie Katja Leonore Johnson sofie.katja.johnson@icloud.com	Signed Authenticated	23.09.2024 15:37 19.09.2024 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
6. SARA KÖNIGSLEHNER sara.konigslehner@bdo.se	Signed Authenticated	24.09.2024 21:31 24.09.2024 21:29	eID Low	Swedish BankID IP: 194.218.201.248

* 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 Bostadsrättsföreningen Kvartetten 2 i Hagastaden
Org.nr. 769638-8615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvartetten 2 i Hagastaden för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvartetten 2 i Hagastaden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har ej avgivits i sådan tid att det har varit möjligt att hålla föreningsstämman senast sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Sara Königslehner

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.09.2024 21:30

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 19.09.2024 09:58

DOCUMENT ID:

rJW79KIKaR

ENVELOPE ID:

BkeM5t8tpA-rJW79KIKaR

DOCUMENT NAME:

RB Brf Kvartetten 2.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA KÖNIGSLEHNER sara.konigslehner@bdo.se	Signed Authenticated	24.09.2024 21:30 24.09.2024 21:29	eID Low	Swedish BankID IP: 194.218.201.248

* 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