

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1 i Hagastaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål och allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenhet för permanent boende och hyra ut föreningens lokaler och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att arbeta för en god ekonomisk situation. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen saknar underhållsplan men kommer under 2024 att ta fram en sådan.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna 2024 höjdes med 20% 2024-01-01.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Styrelsen sammansättning fram till ordinarie föreningsstämma 2023-08-30

Nils Bengtsberg	Ordförande	Ekonomiansvarig
Marie Appelkvist	Ledamot	Ekonomi
Alexander Lange	Ledamot	Fastighetsansvarig, medlemsfrågor och information

Styrelsen sammansättning från ordinarie föreningsstämma 2023-08-30

Nils Bengtsberg	Ordförande	Ekonomiansvarig
Marie Appelkvist	Ledamot	Ekonomi
Alexander Lange	Ledamot	Fastighetsansvarig, medlemsfrågor och information
Tor Myhrman	Ledamot	Tekniska frågor
Simona Vinternatt	Ledamot	Sekreterare

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Bengtsberg	Ordförande	Ekonomiansvarig
Marie Appelkvist	Ledamot	Ekonomi
Alexander Lange	Ledamot	Fastighetsansvarig, medlemsfrågor och information
Tor Myhrman	Ledamot	Tekniska frågor
Simona Vinternatt	Ledamot	Sekreterare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

BDO Mälardalen AB Ordinarie Extern Margareta Kleberg



Valberedning

Sahand Mirsamadi Samman kallande
Madelenie Englund
Per Malmquist

Valberedningen har under året haft 3 arbetsmöten.

Stämmor

2022-08-30 hölls ordinarie föreningsstämma gällande verksamhetsåret 2022.

2023-11-13 hölls extra föreningsstämma gällande stadgeändring.

Styrelse- och arbetsmöten

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden och ca 10 arbetsmöten.

Arvodet

På den ordinarie föreningsstämman beslöts att arvodet till styrelsens ledamöter för 2023 skall vara 384 000 kr exkl. sociala avgifter, för styrelsen att fritt fördela. Arvodet till revisorer utgår enligt ingiven räkning.

Fastighetsfakta

Föreningen förvärvade fastigheten den 27 januari 2020 av projektbolag Oxford AB, org. nr. 559150-0342., som var innehavare till fastigheten Oxford 1 i Stockholm. Föreningen har under 2021 uppfört två bostadshus som innefattar 128 bostadslägenheter och två lokaler. Den totala boarean (BOA) är 5 490 kvm och lokalarean (LOA) är 189 kvm.

Byggprojektet har genomförts som totalentreprenad av Wallin Bostadsutveckling AB.

Entreprenaden blev godkänd i 2021-12-15. Garantitiden är fem år och löper fram till den 2026-12-15. Garantibesiktning verkställdes 2023-06-13, dvs. två år från att entreprenaden blev godkänd.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Oxford 1	2020-01-27	Stockholm

Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår också styrelseansvar samt ett gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021 och består av 2 flerbostadshus.

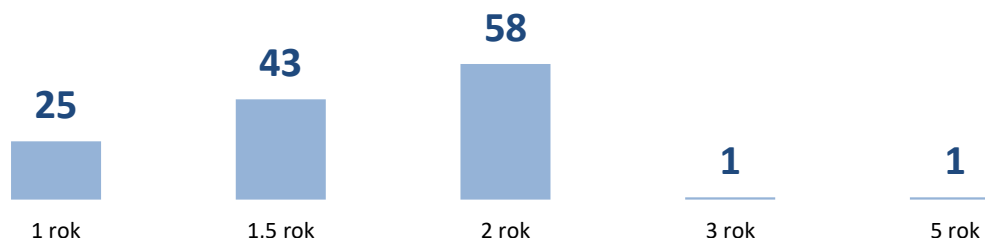
Värdeåret är 2021.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 679 m², varav 5 490 m² utgör boyta och 189 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 128 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Momspliktig	Yta	Löptid
Högdalen Sushi AB	Ja	73 m ²	2026-11-30
Brokr Real Estate Sweden AB (MOVH)	Ja	114 m ²	2026-11-30

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende ovan verksamhetslokaler. Momspliktig yta uppgår till 18,4% av föreningens totala yta. Det innebär att föreningen har rätt att få tillbaka 18,4% av erlagd moms för de kostnader som ej är relaterade till lägenheter, där ingen moms återbetalas, medan för lokaler återbetalas all moms.

Teknisk status

Föreningen kommer färdigställa underhållsplanen under 2024.

Föreningen har endast utfört sedvanligt underhåll av mindre dignitet under året. Föreningen har inte planerat några större underhållsåtgärder under de kommande åren. Dock kommer det sistnämnda ses över mera när föreningens underhållsplan är färdigställd.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll av fjärrvärme och golvvärme	2023	Utförs vid behov
Tvättning av mur på innergården	2023	Utförs vid behov
Underhåll av entréportar	2023	Utförs vid behov
Ventilationservice av komponenter, rengöring och luftfilterbyte	2023	Utförs 2 ggr/år
Planerat underhåll	År	Kommentar
Polering av marmorgolvet	2024	Utförs 1–2 ggr/år eller vid behov
Spolning av terrassens dagvattenbrunn med tillhörande ledningar	2024	Utförs 1 gång/år eller vid behov
Ventilationservice av komponenter, rengöring och luftfilterbyte	2024	Utförs 2 ggr/år
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) avseende lägenheterna	2028	Utförs vart 6:e år
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), avseende lokalerna	2025	Utförs vart 3:e år

Förvaltning

Här nedan anges föreningens samtliga förvaltnings-, drift- och övriga avtal.

Avtal	Leverantör	Avtalsstart
Ekonomisk Förvaltning	Fastum AB	2021
Lägenhetsförteckning/Administrativ Förvaltning	Fastum AB	2021
Fastighetsskötsel	A.S. Underhåll AB	2021
Felanmälan	Byggnadsfirman Erik Wallin	2021
Städning allmänna ytor	XLNT Allservice AB	2021
Fastighetsjour	Stadens VVS-Energiteknik AB	2021
Fönsterrengöring/Snöröjning	Klätterpartner Sverige AB	2021
Växtskötsel	Reomti	2021
Service Sopsug	Envac Scandinavia AB	2021
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret	2021
Fastighetslån	SBAB/Danske Bank	2021/2023
Upphandling av fastighetslån	Finopti AB	2022
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB	2021
Vatten & Avlopp	Stockholm Vatten AB	2021
Elnät	Ellevio	2021
Elhandel	Fortum Market AB	2022
Kabel TV/Bredband/Fastighetsnät	Tele2 AB	2021
Hushållssopor gm sopsug	Sthlms Stads Exploateringskontor	2021
Sorterat avfall	CASAB	2023
Hissar	OTIS	2021
Hissbesiktning	DEKRA Industrial AB	2021
Ventilation/Styr och regler	Etcon El och Styrentreprenader AB	2021
Brandskyddsansvar	Brandsäkra Norden AB	2023
Brandlarm	Nordisk Larm & Teleteknik AB	2021
Kameraövervakning	Widsec AB	2022
Passagesystem	Nordisk Larm & Teleteknik AB	2021
Låssystem/Nycklar	Råsunda Låsservice AB (RÅSÄK)	2021
Porttelefon/Postbox/Infotavla	Telavox (Axema Access Controll AB)	2021
Individuell Elmätning	Infometric AB	2021
Individuell Varmvattenmätning	Brunata AB	2022
Postboxar	Nordisk Larm & Teleteknik AB	2021
Entrémattor	Elis Textil Service AB	2022
Doftsystem	Uniscent Scandinavia AB	2023
IT	IT Konsulterna Norden AB	2022
Mail	Svenska Domäner	2022
Hemsida	The Generation AB	2022

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningens fastigheter drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmantra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

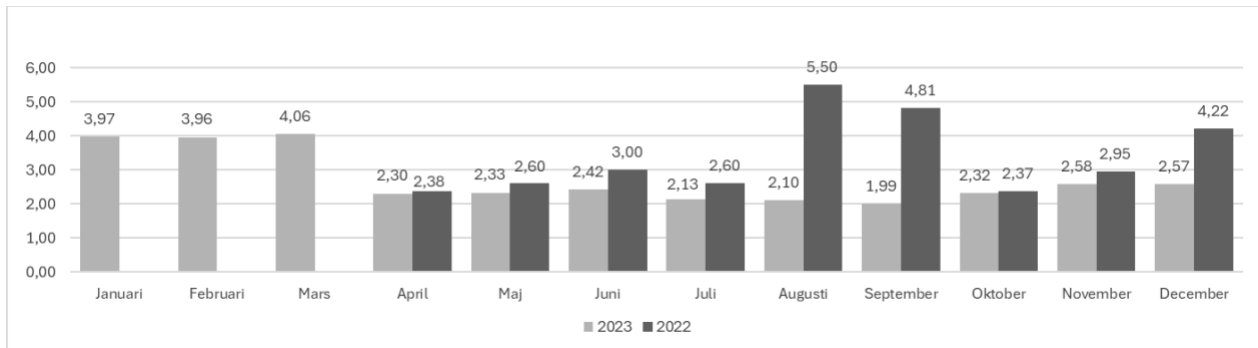
För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

- Föreningens kassalikviditet var stabil under hela 2023 men för att kunna bemöta det högre ränteläget och ökade driftkostnader, beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 20% per den 1 januari 2024.
- Föreningen placerar överskottlikviditet hos SBAB (ränta f.n. 3,50%) samt Borgo (ränta f.n. 2,70%).
- Styrelsen arbetar aktivt med att skapa kontroll i föreningens ekonomi.
- Föreningen fortsätter planenligt att amortera på lånen.
- Två av föreningens lån hos SBAB, lades om till ett lån hos Danske Bank, efter en offertupphandling där sluträntan fastställdes till 4,21%.
- Föreningen vidarefakturerar av el- och varmvattenförbrukning fungerar nu tillfredställande men är fortfarande tidskrävande arbete för styrelsen, vilket man hoppas kommer bli helt automatiserat under 2024.

Debiterat elpriset/månad inkl. moms under 2023 (snittpris 2,727 kr/kWh, i jämförelse med 2022 (snittpris 3,381 kr/kWh))



Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Enligt ekonomisk plan avser styrelsen att avsätta ett belopp om 30 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget planerat underhåll de närmaste åren.

Fastighetsavgift och Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. För att stimulera bostadsbyggandet infördes dock nya skatteregler från 1 januari 2013 för nybyggda bostäder (småhus, **bostadsrätter** och flerfamiljshus), med värdeår 2012 eller senare. Detta innebär att föreningen är helt befriad från att betala fastighetsavgift i 15 år, dvs. till 2030. För föreningen genererar detta en betydande besparing i 15 år! Lokalerna beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Den delen som avser hyreslokalerna debiteras vidare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Förberedelser inför bytet av ekonomisk förvaltare vid årsskiftet.
- Byte av leverantör av sorterat avfall (grovsopor)
- Färdigställande av energideklaration, 2023-01-30.
- Den 2-åriga garantibesiktning påbörjades 2023-06-07 och avslutades 2023-06-13.
- Upphandling och omförhandling av två av föreningens lån, om drygt 50 milj. kronor.
- Upphandling av avtal om Brandskyddsansvar.
- Montering av varningsbommar för snö- och isras.
- Registrering av beslutade stadgar hos Bolagsverket (2023-11-22).
- Installation av kamera i varje entréerna.
- Installation av musik i entréerna.
- Installation av doft i entréerna.
- Trivselgruppen har arbetat intensivt med att hålla rent runt fastigheten och den vackra utsmyckningen i entréerna.

Medlemsinformation

- Medlemslägenheter: 128
 - Överlåtelser under året: 15 (22)
 - Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 172 (160)
 - Tillkommande medlemmar: 20 (39)
 - Avgående medlemmar: 19 (27)
 - Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 173 (172)
 - Beviljade andrahandsuthyrningar: 34
- Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse, tas ut enligt stadgarna.
 - Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.
 - Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av lägenhetsinnehavaren.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022
Nettoomsättning	6 654 190	4 219 914
Resultat efter fin. poster	-5 048 812	-4 608 637
Soliditet (%)	85,9	86,0
Yttre fond	300 145	156 145
Taxeringsvärde	407 542 000	407 542 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	855	535
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 843	13 895
Skuldsättning per kvm	13 387	13 437
Sparande per kvm	84	-
Energikostnad per kvm	278	-
Räntekänslighet	16	-

- Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital
- Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta
- Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta
- Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet
- Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 678 m² totalyta, varav 5 491 m² utgör lägenhetsyta och 187 m² utgör lokalyta (I beräkning hyresrättsyta har endast verksamhetslokaler tagits med).

Uppllysning vid förlust

Föreningens kassalikviditet var stabil under hela 2023 men för att kunna bemöta det högre ränteläget och ökade driftkostnader, beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 20% per den 1 januari 2024.

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet vilket innebär att även om föreningen redovisar en bokföringsmässig förlust så genereras ett sparande för året (se flerårsöversikt).

Förändringar eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Inbetalda insatser	330 242 500	0	0	330 242 500
Upplåtelseavgifter	155 997 500	0	0	155 997 500
Fond för yttre underhåll	156 145	127 755	0	283 900
Balanserat resultat	144 000	-4 736 392	0	-4 592 392
Årets resultat	-4 608 637	4 608 637	-5 048 812	-5 048 812
Summa eget kapital	481 931 508	0	-5 048 812	476 882 696

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 592 392
Årets resultat	-5 048 812
Totalt	-9 641 204

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	170 640
Balanseras i ny räkning	-9 811 844

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	6 654 190	4 219 914
Övriga rörelseintäkter		201 514	0
Summa rörelseintäkter		6 855 704	4 219 914
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3, 4, 5, 6, 7	-3 301 135	-2 152 181
Övriga externa kostnader	8	-550 113	-230 577
Personalkostnader	9	-582 452	-305 945
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-5 084 040	-5 066 903
Avskrivning av immateriella anl. tillgångar		-318 311	-232 523
Summa rörelsekostnader		-9 836 051	-7 988 129
RÖRELSERESULTAT		-2 980 347	-3 768 215
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-321	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 068 144	-840 422
Summa finansiella poster		-2 068 465	-840 422
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 048 812	-4 608 637
ÅRETS RESULTAT		-5 048 812	-4 608 637

Resultaträkningen för 2022 speglar perioden efter avräkningsdagen 2022-04-01 t o m 2022-12-31.

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	10	7 192 872	7 511 183
Summa immateriella anläggningstillgångar		7 192 872	7 511 183
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	545 291 579	550 357 696
Inventarier, verktyg och installationer	12	70 907	88 830
Pågående nyanläggningar	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		545 362 486	550 446 526
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		552 560 358	557 962 709
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		595 215	0
Övriga fordringar	15	712 837	2 064 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	203 241	584 589
Summa kortfristiga fordringar		1 511 293	2 649 309
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		821 910	66 690
Summa kassa och bank		821 910	66 690
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 333 203	2 715 999
SUMMA TILLGÅNGAR		554 893 561	560 678 708

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser samt upplåtelseavgifter		486 240 000	486 240 000
Fond för yttre underhåll		283 900	156 145
Summa bundet eget kapital		486 523 900	486 396 145
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 592 392	144 000
Årets resultat		-5 048 812	-4 608 637
Summa fritt eget kapital		-9 641 204	-4 464 637
SUMMA EGET KAPITAL		476 882 696	481 931 508
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	17,19	0	25 624 666
Summa långfristiga skulder		0	25 624 666
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		76 009 172	50 672 782
Förskott från kunder		200 970	200 970
Leverantörsskulder		363 831	183 963
Skatteskulder		190 840	691 076
Övriga skulder		278 560	228 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	967 492	1 145 546
Summa kortfristiga skulder		78 010 865	53 122 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		554 893 561	560 678 708

Kassflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-5 048 811	-4 608 637
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 402 351	5 299 426
Förändring skatteskuld/fordran	-500 236	57 517
	-146 696	748 306
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-312 618	1 152 387
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga skulder	52 176	-9 989 772
Kassaflöde från löpandeverksamheten	-407 138	-8 089 079
Investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-53 519
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-26 465 979
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	66 190
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-26 453 308
Finansieringsverksamheten		
Förändring insatskapital	0	5 193 000
Förändring av skulder till kreditinstitut	-288 276	-384 368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-288 276	4 808 632
ÅRETS KASSAFLÖDE	-695 414	-29 733 755
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 131 410	31 865 165
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 435 996	2 131 410

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen

Noter

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet när avräkning skett.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 januari 2022.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Stomme och grund 100 år
- Stomkompletteringar 100 år
- Värme 50 år
- Fasad inklusive fönster 50 år
- Yttertak 40 år
- El 40 år
- Ventilation 25 år
- Hissar 25 år
- Resterande byggnad 50 år
- Parkeringsplatser 25 år
- Webbproduktion 5 år
- Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
	Årsavgifter	4 696 092	2 936 673
	Hyror lokaler	634 369	376 879
	Deb. Fastighetsskatt, moms	71 653	71 566
	Kabel-tv och bredband	312 625	234 315
	Vattenavgifter	165 834	143 725
	Elavgifter	444 915	450 617
	Avgift andrahandsuthyrning	289 286	3 904
	Övriga intäkter	39 415	2 234
	Summa	6 654 189	4 219 913
	I årsavgiften ingår värme, TV, bredband, telefoni.		
Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2023	2022
	Fastighetsskötsel	87 814	63 702
	Trädgårdsskötsel	0	4 890
	Städkostnader	486 871	425 090
	Snöröjning/sandning	81 175	13 659
	Myndighetskrav	18 850	8 153
	Serviceavtal	85 314	1 466
	Hisservice/besiktning	46 282	8 670
	Summa	806 306	525 630
Not 4	REPARATIONER	2023	2022
	Reparationer	98 736	44 361
	Hissreparationer	80 619	0
	Summa	179 355	44 361
Not 5	PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
	Planerat underhåll	121 513	0
	Summa	121 513	0
Not 6	TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
	El	784 037	668 788
	Uppvärmning	565 872	368 472
	Vatten	229 433	202 635
	Sophämtning/renhållning	159 930	22 585
	Summa	1 739 272	1 262 480

Not 7	ÖVRIGA DRIFTKOSTNADER	2023	2022
	Fastighetsförsäkringar	88 599	64 182
	Kabel-TV och bredband	292 362	220 026
	Förbrukningsinventarier	61 084	33 017
	Förbrukningsmaterial	12 644	2 484
	Övriga driftkostnader	0	1
	Summa	454 689	319 710
Not 8	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
	Fastighetsskatt	95 420	71 565
	Datorkommunikation	17 650	10 425
	Hemsida	12 287	0
	Föreningsgemensamma kostnader	17 169	0
	Revisionsarvode	122 621	27 000
	Ekonomisk förvaltning	184 220	104 295
	Bankkostnader	3 555	0
	Konsultarvoden	1 708	527
	Övriga poster	95 483	16 764
		550 113	230 576
Not 9	PERSONALKOSTNADER	2023	2022
	Styrelsearvoden	443 200	232 800
	Arbetsgivaravgifter	139 252	73 145
		582 452	305 945
Not 10	ÖVRIGA IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2023-12-31	2022-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående	7 743 706	7 690 187
	Inköp	0	53 519
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 743 706	7 743 706
	Akkumulerad avskrivning		
	Ingående	-232 523	0
	Årets avskrivning	-318 311	-232 523
	Utgående ackumulerad avskrivning	-550 834	-232 523
	Utgående restvärde enligt plan	7 192 872	7 511 183

Not 11	BYGGNADER OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader		
	Ingående	332 204 388	0
	Omklassificeringar	0	332 204 338
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	332 204 388	332 204 338
	Akkumulerad avskrivning		
	Ingående	-5 066 117	0
	Årets avskrivning	-5 066 117	-5 066 117
	Utgående ackumulerad avskrivning	-10 132 234	-5 066 117
	Akkumulerade anskaffningsvärden mark		
	Ingående	223 219 425	0
	Omklassificeringar	0	223 219 425
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	223 219 425	223 219 425
	Utgående restvärde enligt plan	545 291 579	550 357 696
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	207 000 000	207 000 000
	Taxeringsvärde mark	200 542 000	200 542 000
	Summa	407 542 000	407 542 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	398 000 000	398 000 000
	Lokaler	9 542 000	9 542 000
	Summa	407 542 000	407 542 000
Not 12	INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2023-12-31	2022-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående	89 616	0
	Inköp	0	89 616
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 616	89 616
	Akkumulerad avskrivning		
	Ingående	-786	0
	Årets avskrivning	-17 923	-786
	Utgående ackumulerad avskrivning	-18 709	-786
	Utgående restvärde enligt plan	70 907	88 830
Not 13	PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	529 047 450
	Inköp	0	26 376 363
	Omklassificeringar	0	-555 423 813
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
	Utgående redovisat värde	0	0

Not 14	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	5 000	120 000 000
	Ingående nedskrivningar	0	-119 928 810
	Pågående likvidation	0	-66 190
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
	Utgående redovisat värde	5 000	5 000

Not 15	ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
	Avräkningskonto Fastum	221 386	2 064 720
	Avräkningskonto annan förvaltare	392 700	0
	Övriga fordringar	98 751	0
	Summa	712 837	2 064 720

Not 16	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
	Kabel-tv och bredband	75 567	73 060
	Ekonomisk förvaltning	0	33 093
	Fastighetsförsäkring	22 402	21 395
	Snöröjning	0	24 835
	Entrémattor	0	5 036
	Serviceavtal hiss	12 238	11 882
	Vattenintäkter	0	155 618
	Elintäkter	0	259 670
	Brandskyddsavtal	84 414	0
	Bostadsrätterna	8 620	0
		203 241	584 589

Not 17	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31	ändringsdag
	SBAB		0	25 048 115	
	SBAB		0	25 624 667	
	SBAB	0,83 %	25 624 666	25 624 666	2024-05-15
	Danske Bank	4,21 %	50 384 506	0	2024-07-01
	Summa		76 009 172	76 297 448	
	Varav kortfristig del		-76 009 172	-50 672 782	

* Rörlig ränta bestående av referensränta (STIBOR 90) + marginal.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 76 009 172 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 384 368 kr varav 384 368 kr ingår i lån som förfaller.

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
	Räntekostnader	11 784	10 505
	Upplupna styrelsearvoden	0	232 800
	Upplupna sociala avgifter	0	73 145
	Beräknat arvode för revision	30 000	27 000
	El	84 486	200 000
	Fjärrvärme	82 738	83 777
	Vatten och avlopp	0	52 116
	Övrigt	16 077	7 078
	Förutbetalda hyror/avgifter	742 406	459 125
		967 491	1 145 547
Not 19	STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	76 874 000	76 874 000

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

- Bytet till föreningens nya ekonomiska förvaltare SBC.
- Nya rutiner för andrahandsuthyrning skapades tillsammans med SBC.
- Medlemmarna fick tillgång till nya cykelrummet hos vår grannförening.
- Reparation av skadat stenparti ovanför infarten till garaget.
- Omstiftning av lägenheternas låscylindrar.
- Utbetalning av elstöd.
- Efter en lång byggnation öppnade äntligen vår trevliga Sushirestaurang.
- Framtagning av medlemsinformationen "Vem står för vad".

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2024

Nils Bengtsberg
Ordförande

Marie Appelkvist
Ledamot

Alexander Lange
Ledamot

Tor Myhrman
Ledamot

Simona Vinternatt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2024

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.04.2024 16:52

SENT BY OWNER:

Tintin Öhman · 19.04.2024 16:18

DOCUMENT ID:

HJexr6xl-A

ENVELOPE ID:

BylrallbR-HJexr6xl-A

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Kvartetten 1 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Erik Sigvard Bengtsberg nils@kvartetten1.se	Signed Authenticated	19.04.2024 16:20 19.04.2024 16:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/03/11) IP: 83.250.235.119
2. William Alexander Stephens Lange alex@kvartetten1.se	Signed Authenticated	19.04.2024 16:24 19.04.2024 16:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/07) IP: 95.193.140.163
3. SIMONA VINTERNATT simona@kvartetten1.se	Signed Authenticated	19.04.2024 18:57 19.04.2024 18:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/04/28) IP: 213.100.220.147
4. TOR MYHRMAN tor@kvartetten1.se	Signed Authenticated	20.04.2024 08:54 19.04.2024 16:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/07/16) IP: 192.176.161.40
5. MARIE LOUISE APPELQVIST douzette.appelquist@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2024 11:06 20.04.2024 11:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/01/11) IP: 83.191.122.248
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	20.04.2024 16:52 20.04.2024 16:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 94.254.63.160

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvartetten 1 i Hagastaden
Org.nr. 769634-4840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvartetten 1 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 revisorssed 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 Brf Kvartetten 1 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 revisorssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.04.2024 16:50

SENT BY OWNER:

Tintin Öhman · 19.04.2024 16:18

DOCUMENT ID:

ByNU6xe-C

ENVELOPE ID:


ByQ8pegWA-ByNU6xe-C

DOCUMENT NAME:

RB Brf Kwartetten 1 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	 Signed	20.04.2024 16:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02)
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	20.04.2024 16:49	Low	IP: 94.254.63.160

* 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