

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1 i Hagastaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. 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 2023 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.
- Föreningens lån amorteras enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna höjdes med 20% från 2023-01-01.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens 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 att 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen till ordinarie stämma 2022-06-21

| | |
|--------------------|------------|
| Maria Wideroth | Ordförande |
| Lars Mårtensson | Ledamot |
| Shobana Selvarajah | Ledamot |
| Dennis Söderlund | Ledamot |

Styrelsen från ordinarie stämma 2022-06-21

| | | |
|------------------|------------|---|
| Nils Bengtsberg | Ordförande | Ekonomiansvarig |
| Marie Appelkvist | Ledamot | Ekonomi |
| Alexander Lange | Ledamot | Fastighetsansvarig, medlemsfrågor och information |
| Sahand Mirsamadi | Ledamot | Avgick med eget utträde 2022-11-17 |

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 |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening
Styrelsen har under året avhållit 9 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer

BDO Mälardalen AB Ordinarie Extern Sara Königslehner

På stämman valdes BDO Mälardalen AB med Sara Königslehner som huvudansvarig revisor. BDO Mälardalen AB har under året valt att tillsätta Margareta Kleberg som ny huvudansvarig revisor.

Valberedning

Samuel Asarnej Avgick 2022-10-07, då han sålt sin lägenhet

Stämmor

2022-06-21 hölls ordinarie föreningsstämma gällande verksamhetsåret 2021.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 510 000 kr inklusive sociala avgifter, för styrelsen att fritt fördela. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Fastighetsfakta

Föreningen förvärvade den 27 januari 2020 projektbolag Oxford AB, org. nr. 559150-0342, som var innehavare till fastigheten Oxford 1 i Stockholm. Projektbolag Oxford AB överlät den 27 januari 2020 fastigheten till föreningen genom så kallad underprisöverlåtelse, vilket medför att på fastigheten belöper uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om föreningen säljer fastigheten. Föreningen har under 2021 uppfört två bostadshus som innefattar 128 bostadslägenheter och två lokaler på fastigheten Stockholm Oxford 1. 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 verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Oxford 1 | 2020-01-27 | Stockholm |

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

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

Byggnadsår och ytor

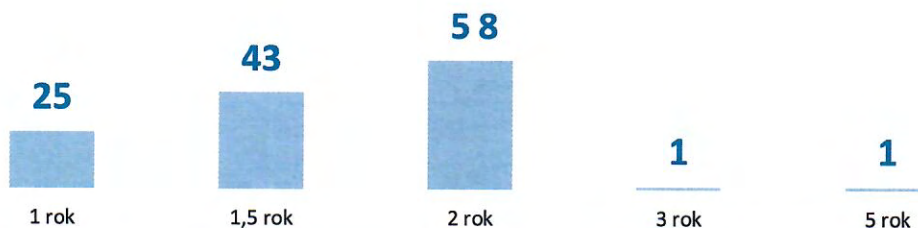
Fastigheten bebyggdes 2021 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2021.

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 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler (3,3%).

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Vid avräkningstidpunkten var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning:

| | | | |
|-------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Anskaffningskostnad | 563 114 000 | Insatser | 330 242 500 |
| | | Upplåtelseavgifter | 155 997 500 |
| | | Fastighetslån | <u>76 874 000</u> |
| S:a anskaffningskostnad | <u>563 114 000</u> | S:a finansiering | 563 114 000 |

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 563 114 000 kr, varav mark ingår med 272 157 668 kr.

Tidpunkten för slutlig avräkning fastställdes till den 31 mars 2022. Entreprenören har svarat för föreningens samtliga kostnader samt uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten

Teknisk status

Föreningen kommer ta fram en underhållsplan under 2023.

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, vilket kommer ske under 2023.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| <u>Avtal</u> | <u>Leverantör</u> |
|--|--------------------------------------|
| Ekonomisk Förvaltning | Fastum AB |
| Lägenhetsförteckning/Administrativ Förvaltning | Fastum AB |
| Fastighetsförsäkring | Brandkontoret |
| Fastighetslån | SBAB och Danske Bank |
| Fastighetsskötsel | A.S. Underhåll AB |
| Felanmälan | Byggnadsfirman Erik Wallin |
| Fastighetsjour | Stadens VVS-Energiteknik AB |
| Växtskötsel | Reomti |
| Städning allmänna ytor | XLNT Allservice AB |
| Fönsterrengöring/Snöröjning | Klätterpartner Sverige AB |
| Elnät | Ellevio |
| Elhandel (till 2022-11-20) | GodEl |
| Elhandel (från 2022-11-21) | Fortum Market AB |
| Fjärrvärme | Stockholm Exergi AB |
| Vatten & Avlopp | Stockholm Vatten AB |
| Sopsug | Envac Scandinavia AB |
| Hushållssopor/Sopsug | Stockholms Stads Exploateringskontor |
| Sorterat avfall | PreZero Recycling AB |
| Ventilation/Styr och regler | Etcon El och Styrentreprenader AB |
| Hissar | OTIS |
| Hissbesiktning | DEK Industrial AB |
| Brandskyddsansvar | Brandsäkra Norden AB |
| Individuell El-mätning | Infometric AB |
| Individuell Varmvatten-mätning | Brunata AB |
| Entrémattor | Herr Entrématta & Hygien AB |
| Brandlarm | Nordisk Larm & Teleteknik AB |
| Postboxar | Nordisk Larm & Teleteknik AB |
| Porttelefon/Postbox/Infotavla | Telavox (Axema Access Controll AB) |
| Passagesystem | Nordisk Larm & Teleteknik AB |
| Kameraövervakning | Wideseq AB |
| Låssystem/Nycklar | Råsunda Låsservice AB (RÅSEK) |
| Kabel TV/Bredband/Fastighetsnät | Tele2 AB |
| IT | IT Konsulterna Norden AB |
| Hemsida | The Generation AB |

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 fastighet(er) 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 uppmanar 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 uppmanar 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 33 % kvinnor och 66 % 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 2022. För att kunna bemöta det högre ränteläget och ökade driftkostnader, beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 20% per den 1 januari 2023.

Från övertagandet från den tidigare interimsstyrelsen, har den nya styrelsen arbetet mycket aktivt med att skapa kontroll i föreningens ekonomi. Föreningen vidarefakturerar el- och varmvattenförbrukning för varje lägenhet till varje lägenhetsinnehavare. Detta har sedan övertagandet inte fungerat tillfredställande men genom ett intensivt och tidskrävande arbete av styrelsen, fungerar nu detta som det ska.

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.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift och Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 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.

Fastighetens taxeringsvärde är 407 542 tkr varav byggnadsvärde är 207 000 tkr och markvärde är 200 542 tkr. Taxeringsvärdet är uppdelat med 398 000 tkr på bostäder och 9 542 tkr på lokaler.

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 hyreslokaler debiteras vidare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Tidpunkten för slutlig avräkning fastställdes till den 31 mars 2022. Entreprenören har svarat för föreningens samtliga kostnader samt uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten.
- OVK-besiktningen (Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem) färdigställdes 2022-12-23.
- Efter flera månaders hårt och tidskrävande arbete av styrelsen, fick man kontroll på föreningens el- och vattendebitering.
- Styrelsen arbetade intensivt med att färdigställa föreningens nya hemsida.
- Pga. av flera inbrott i källarförråden, beslutade styrelsen att öka säkerheten i fastigheten genom att montera brytskydd på samtliga port- och förrådsdörrar samt att installera kameror i miljörummet och utanför förråden.
- Insynsskydd/film monterades på gymmets fönster.
- Varje entré utrustades med entrémattor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 128 st.
Överlåtelse under året: 22 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

- Överlåtelseavgift: 2,5% av prisbasbeloppet
- Pantsättningsavgift: 1,5% av prisbasbeloppet
- Avgift för andrahandsupplåtelse: 10% av prisbasbeloppet och per år. Avgiften betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2023 är 52 500 kr (år 2022 48 300 kr).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 160 st.

Tillkommande medlemmar: 39 st.

Avgående medlemmar: 27 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 172 st.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2022 | 2021 |
|---|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 713 | 713 |
| Lokalhyror/m ² hyresrättsyta | 2 658 | 0 |
| Lån/m ² total yta | 13 895 | 13 965 |
| Elkostnad/m ² total yta | 157 | 0 |
| Värmekostnad/m ² total yta | 86 | 0 |
| Vattenkostnad/m ² total yta | 48 | 0 |
| Kapitalkostnader/m ² total yta | 197 | 0 |
| Soliditet (%) | 86,0 | 84,6 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -4 609 | 1 611 |
| Resultat exkl. avskrivningar (tkr) | 691 | 1 592 |
| Nettoomsättning (tkr) | 4 220 | 3 140 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 679 m² totalyta, varav 5 490 m² utgör lägenhetsyta och 189 m² utgör lokalyta.

År 2022 speglar resultatet perioden 2022-04-01 – 2022-12-31. Nyckeltal för lokalhyror, elkostnad, värmekostnad, vattenkostnad och kapitalkostnad är dock omräknade till 12 månader.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|---|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 481 047 000 | -150 804 500 | 0 | 330 242 500 |
| Upplåtelseavgifter | 0 | 155 997 500 | 0 | 155 997 500 |
| Fond för yttre underhåll | 0 | 156 145 | 0 | 156 145 |
| S:a bundet eget kapital | 481 047 000 | 5 349 145 | 0 | 486 396 145 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 154 862 | | 0 | 144 000 |
| Resultat avräknat vid avräkning | | -1 602 251 | | |
| Årets resultat | 1 591 569 | | 0 | -4 608 637 |
| S:a fritt eget kapital | 1 746 431 | -1 602 251 | 0 | -4 464 637 |
| S:a eget kapital | 482 793 251 | 3 746 894 | 0 | 481 931 508 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| årets resultat | -4 608 637 |
| balanserat resultat | 144 000 |
| | <hr/> |
| | -4 464 637 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|-------------------|
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | 127 755 |
| I ny räkning överföres | -4 592 392 |
| | <hr/> |
| | -4 464 637 |

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



Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 219 914 | 3 140 225 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 219 914 | 3 140 225 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 3 | -2 152 181 | -1 035 683 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -230 577 | -238 628 |
| Styrelsearvoden och ersättningar | Not 5 | -305 945 | 0 |
| Avskrivningar | | -5 299 426 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 988 129 | -1 274 311 |
| RÖRELSERESULTAT | | -3 768 215 | 1 865 914 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter från koncernföretag | | 0 | 79 110 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -840 422 | -333 851 |
| Summa finansiella poster | | -840 422 | -254 741 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -4 608 637 | 1 611 173 |
| SKATTER | | | |
| Skatt på årets resultat | | 0 | -19 604 |
| ÅRETS RESULTAT | | -4 608 637 | 1 591 569 |

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

X

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | | |
| Övriga immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | 7 511 183 | 7 690 187 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 7 511 183 | 7 690 187 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 550 357 696 | 0 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 8 | 88 830 | 0 |
| Pågående nyanläggningar | Not 9 | 0 | 529 047 450 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 550 446 526 | 529 047 450 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | Not 10 | 5 000 | 71 190 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 5 000 | 71 190 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 557 962 709 | 536 808 827 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avräkningskonto förvaltare | Not 11 | 2 064 720 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 584 589 | 208 422 |
| Övriga fordringar | Not 13 | 0 | 1 934 175 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 649 309 | 2 142 597 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | Not 14 | 66 690 | 31 516 798 |
| Summa kassa och bank | | 66 690 | 31 516 798 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 715 999 | 33 659 395 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 560 678 708 | 570 468 222 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser samt upplåtelseavgifter | | 486 240 000 | 481 047 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 156 145 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | | 486 396 145 | 481 047 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 144 000 | -154 682 |
| Årets resultat | | -4 608 637 | 1 591 569 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 464 637 | 1 746 251 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 481 931 508 | 482 793 251 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 25 624 666 | 76 333 448 |
| Summa långfristiga skulder | | 25 624 666 | 76 333 448 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 15 | 50 672 782 | 0 |
| Förskott från kunder | | 200 970 | 200 970 |
| Leverantörsskulder | | 183 963 | 176 120 |
| Skulder till koncernföretag | | 0 | 21 190 |
| Skatteskulder | | 691 076 | 633 559 |
| Övriga skulder | Not 16 | 228 197 | 5 437 033 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 1 145 546 | 4 872 651 |
| Summa kortfristiga skulder | | 53 122 534 | 11 341 523 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 560 678 708 | 570 468 222 |

X

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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, utrangeras 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 april 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 | 2022 | 2021 |
|--------------|----------------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgifter | 2 936 673 | 2 692 567 |
| | Hyror lokaler momspliktiga | 376 879 | 39 592 |
| | Kabel-tv och bredband | 234 315 | 217 143 |
| | Debiterad fastighetsskatt | 71 566 | 0 |
| | Vattenavgifter | 143 725 | 63 208 |
| | Elavgifter | 450 617 | 126 156 |
| | Avgift andrahandsuthyrning | 3 904 | 0 |
| | Övriga intäkter | 2 234 | 1 559 |
| | | 4 219 913 | 3 140 225 |

| Not 3 | DRIFTKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel | 63 702 | 0 |
| | Trädgårdsskötsel | 4 890 | 0 |
| | Städkostnader | 425 090 | 0 |
| | Snöröjning/sandning | 13 659 | 0 |
| | Myndighetskrav | 8 153 | 0 |
| | Serviceavtal | 1 466 | 1 480 |
| | Hisservice/besiktning | 8 670 | 0 |
| | | 525 630 | 1 480 |
| | Reparationer | | |
| | Reparationer | 44 361 | 24 673 |
| | | 44 361 | 24 673 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | Fastighetsel | 668 788 | 0 |
| | Uppvärmning | 368 472 | 29 516 |
| | Vatten och avlopp | 202 635 | 0 |
| | Avfallshantering | 22 585 | 0 |
| | | 1 262 480 | 29 516 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkringskostnader | 64 182 | 0 |
| | Kabel-tv och bredband | 220 026 | 219 701 |
| | Förbrukningsinventarier | 33 017 | 0 |
| | Förbrukningsmaterial | 2 484 | 0 |
| | Övriga driftkostnader | 1 | 760 313 |
| | | 319 710 | 980 014 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 152 181 | 1 035 683 |

✗

| Not 4 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsskatt | 71 565 | 0 |
| | Datorkommunikation | 10 425 | 2 142 |
| | Revisionsarvode | 27 000 | 54 625 |
| | Ekonomisk förvaltning | 104 295 | 76 669 |
| | Bankkostnader | 0 | 1 324 |
| | Konsultarvoden | 527 | 4 427 |
| | Övriga poster | 16 765 | 99 441 |
| | | 230 577 | 238 628 |
| Not 5 | STYRELSEARVODEN OCH ERSÄTTNINGAR | 2022 | 2021 |
| | Styrelsearvode | 232 800 | 0 |
| | Sociala avgifter | 73 145 | 0 |
| | | 305 945 | 0 |
| Not 6 | ÖVRIGA IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 7 690 187 | 0 |
| | Inköp | 53 519 | 0 |
| | Omklassificeringar | 0 | 7 690 187 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 7 743 706 | 7 690 187 |
| | Avskrivningar | | |
| | Vid årets början | 0 | 0 |
| | Årets avskrivningar | -232 523 | 0 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -232 523 | -0 |
| | Utgående redovisat värde | 7 511 183 | 7 690 187 |

| Not 7 | BYGGNADER OCH MARK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | Anskaffningsvärden byggnader | | |
| | Vid årets början | 0 | 0 |
| | Omklassificeringar | 332 204 388 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader | 332 204 388 | 0 |
| | Avskrivningar byggnader | | |
| | Vid årets början | 0 | 0 |
| | Årets avskrivningar | -5 066 117 | 0 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 066 117 | -0 |
| | Anskaffningsvärden mark | | |
| | Vid årets början | 0 | 0 |
| | Omklassificeringar | 223 219 425 | 0 |
| | Utgående värde mark | 223 219 425 | 0 |
| | Utgående redovisat värde | 550 357 696 | 0 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 207 000 000 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark | 200 542 000 | 0 |
| | | 407 542 000 | 0 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 398 000 000 | 0 |
| | Lokaler | 9 542 000 | 0 |
| | | 407 542 000 | 0 |
| Not 8 | INVENTARIER; VER KYG OCH INSTALLATION ER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 0 | 0 |
| | Inköp | 89 616 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 89 616 | 0 |
| | Avskrivningar | | |
| | Årets avskrivningar | -786 | 0 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -786 | 0 |
| | Utgående redovisat värde | 88 830 | 0 |
| Not 9 | PÅGÅEN DENYANLÄGGNINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärden | | |
| | Inköp | 529 047 450 | 425 976 068 |
| | Utdelning enl. FAR's uttalande enl. RedU9 | 26 376 363 | 110 833 960 |
| | Omklassificeringar | 0 | -72 391 |
| | | -555 423 813 | -7 690 187 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 529 047 450 |
| | Utgående redovisat värde | 0 | 529 047 450 |

| Not 10 | ANDELAR I KONCERN FÖRETAG | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 120 000 000 | 120 000 000 |
| | Ingående nedskrivningar | -119 928 810 | -58 358 810 |
| | Årets nedskrivningar | 0 | -61 570 000 |
| | Pågående likvidation | -66 190 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 000 | 71 190 |
| | Utgående redovisat värde | 5 000 | 71 190 |
| Not 11 | AVRÄKNINGSKONTO FÖR VALTARE | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Avräkningskonto Fastum | 2 064 720 | 2 915 982 |
| | Avräkningskonto redovisades som kassa och bank 2021 | 0 | - 2 915 982 |
| | | 2 064 720 | 0 |
| Not 12 | FÖR UTBETALDA KOSTNADER OCH UPPRÄKNINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Kabel-tv och bredband | 73 060 | 73 472 |
| | Ekonomisk förvaltning | 33 093 | 32 285 |
| | Fastighetsförsäkring | 21 395 | 0 |
| | Snöröjning | 24 835 | 0 |
| | Entrémattor | 5 036 | 0 |
| | Serviceavtal hiss | 11 882 | 0 |
| | Vattenintäkter | 155 618 | 21 021 |
| | Elintäkter | 259 670 | 42 052 |
| | Hysesintäkter | 0 | 39 592 |
| | | 584 589 | 208 422 |
| Not 13 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Skattekonto | 0 | 1 854 330 |
| | Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 79 845 |
| | | 0 | 1 934 175 |
| Not 14 | KASSA OCH BANK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Nordea | 66 690 | 28 949 183 |
| | Avräkningskonto Fastum | 2 064 720 | 2 915 982 |
| | Avräkningskonto redovisas som kortfristig fordran 2022 | -2 064 720 | 0 |
| | Kortfristig del av lån | 0 | -348 368 |
| | | 66 690 | 31 516 797 |

Not 15 SK ULDER TILL KREDITINSTITUT

| Långgivare | Räntesats 2022-12-31 | Belopp 2022-12-31 | Belopp 2021-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| SBAB | 3,18 % | 25 048 115 | 25 432 483 | 2023-06-15 |
| SBAB | 2,44 % | 25 624 667 | 25 624 667 | 2023-06-15 |
| SBAB | 0,83 % | 25 624 666 | 25 624 666 | 2024-05-15 |
| Redovisades som kassa och bank 2021 | | | -348 368 | |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 76 297 448 | 76 333 448 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -50 672 782 | -384 368 | |
| | | 25 624 666 | 75 949 080 | |

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: 50 672 782 kr Planerad amortering kommande räkenskapsår: 384 368 kr varav 384 368 kr ingår i lån som förfaller.

Not 16 ÖVRIGA SK ULDER

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Skuld byggare | 218 806 | 5 408 810 |
| Förskottsbetalad moms | -29 903 | -14 916 |
| Redovisningskonto för moms | 39 294 | 43 139 |
| | 228 197 | 5 437 033 |

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader | 10 505 | 4 114 155 |
| Upplupna styrelsearvoden | 232 800 | 0 |
| Upplupna sociala avgifter | 73 145 | 0 |
| Beräknat arvode för revision | 27 000 | 30 000 |
| Fastighetsel | 200 000 | 183 525 |
| Fjärrvärme | 83 777 | 73 728 |
| Vatten och avlopp | 52 116 | 51 996 |
| Övrigt | 7 078 | 13 625 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 459 125 | 405 622 |
| | 1 145 546 | 4 872 651 |

X

| Not 18 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 76 874 000 | 76 874 000 |
| | | 76 874 000 | 76 874 000 |

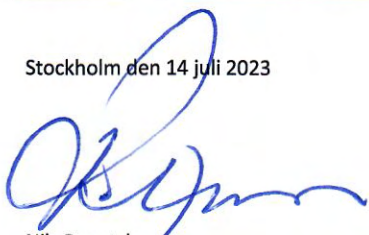
Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDESER EFTER ÅR ETS SLUT

- Färdigställande av energideklaration, 2023-01-30.
- Den 2-åriga garantibesiktning påbörjades 2023-06-07 och avslutades 2023-06-13.
- Föreningens 2 lån hos SBAB som förföll till betalning den 15 juni 2023, lades om till Danske Bank efter en offertupphandling, där sluträntan fastställdes till 4,21%.
- Montering av varningsbommar för snö- och isras.
- Installation av kamera i varje entréerna.
- Installation av musik i entréerna.
- Installation av doft i entréerna.



Styrelsens underskrifter

Stockholm den 14 juli 2023



Nils Bengtsberg
Ordförande



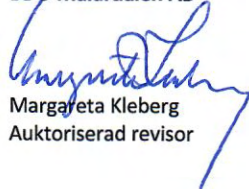
Alexander Lange
Ledamot



Marie Appelqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 juli 2023.

BDO Mälardalen AB



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 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. Risker 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 2022 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 "Revisorernas 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.

Revisorernas 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

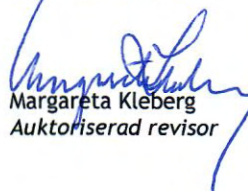
förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har ej upprättats i sådan tid att det har varit möjligt att hålla föreningsstämman inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 14 juli 2023

BDO Mälardalen AB



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor