

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

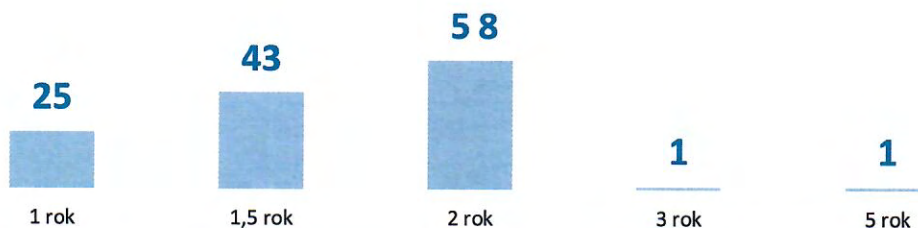
Fastigheten bebyggdes 2021 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2021.

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	BYGGNAD EROCH 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	529 047 450	425 976 068
	Inköp	26 376 363	110 833 960
	Utdelning enl. FAR's uttalande enl. RedU9	0	-72 391
	Omklassificeringar	-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 FÖR UTBETALDA 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

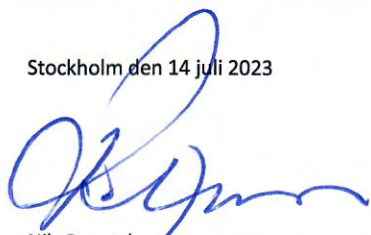
Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDESER EFTER ÅR ETS SLUT

- 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



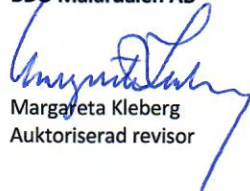
Alexander Lange
Ledamot



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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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

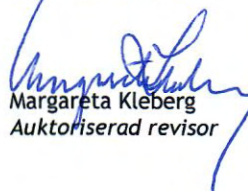
förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen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