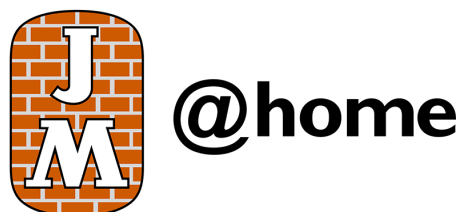


# Årsredovisning 2023

## Brf Kvarteret IQ

769638-8136



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarteret IQ

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Lund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-06-18.

### Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen

Byggnaderna färdigställdes 2023 och är deklarerade som färdigställda. Byggnadsenheten har åsättas värdeår 2023. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2039 utgår full fastighetsavgift. För garage belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. värdeår.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Eddan 4 i Lunds kommun. Föreningen har 78 bostadsrätter om totalt 3 595 kvm. Föreningen disponerar över 30 parkeringsplatser varav 15 i garage. Av föreningens p-platser är 3 platser försedda med laddstolpar för elbilar. Föreningen disponerar även över 2 öppna p-platser med laddstolpar reserverade till bilpool.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

### Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

#### Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende ändamålet gata tillsammans med fastigheten Eddan 2. Andelstal 50 av totalt 100 andelar.

#### Styrelsens sammansättning

Pavlos Kouroutsidis	Ordförande
Benjamin Frans Hector John	Styrelseledamot
Sinamon Varsamouli Adamopoulou	Styrelseledamot
Christina Andersson	Styrelseledamot
Sosan Trakhili	Suppleant
Tord Jardert	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

#### Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter från föreningens styrelse.

#### Revisorer

Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	Ernst & Young
	Suppleant	Ernst & Young

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

### Avtal med leverantörer

Parkeringskontroll	Aimo Park Sweden AB
Mätning av elanvändning	Brunata AB
Revisor	Ernst & Young AB
Ekonomisk administration	JM @ home AB
Fjärrvärme och eldistribution	Kraftringen Nät AB
Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Jourärenden	Örestads industribevakning AB
Bank	Sparbanken Skåne
Fastighetsservice	Städexperten Fastighetsservice AB
Internet och TV-tjänster	Telia Sverige AB
Försäkring	Trygg-hansa Försäkring Filial
VA	VA SYD
El-leverantör	Vattenfall Kundservice AB

### Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen beslutade om borttagning av portkod i samband med upprepade inbrottsförsök och skadegörelse. Inträde till fastigheten sker endast med nyckel eller taggläsare fortsättningsvis.

### Ekonomi

Ett av föreningens tre lån löpte ut och tecknades om på 5 år hos Sparbanken Skåne mot en ränta på 3,85 %. El-stöd ansöktes av föreningen och beviljades mot ett belopp på 71 113 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 12% och 2023-10-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

El-pågarna tillades som leverantör i samband med installation av nya kodläsare efter skadegörelse.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 119 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 121 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	3 480 104	1 501 872
Resultat efter fin. poster	-382 363	-421 652
Soliditet (%)	72	72
Yttre fond	68 994	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	873	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 218	-
Sparande per kvm totalyta, kr	84	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	90	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	84	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	199	-
Räntekänslighet (%)	16,28	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 256 630 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	<b>DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT</b>	<b>DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER</b>	2023-12-31
Insatser	90 240 000	-	-	90 240 000
Upplåtelseavgifter	45 275 000	-	-	45 275 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Yttre fond	0	-	68 994	68 994
Balanserat resultat	0	-421 652	-68 994	-490 646
Årets resultat	-421 652	421 652	-382 363	-382 363
<b>Eget kapital</b>	<b>135 093 348</b>	<b>0</b>	<b>-382 363</b>	<b>134 710 985</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-490 646
Årets resultat	-382 363
<b>Totalt</b>	<b>-873 009</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	381 900
Balanseras i ny räkning	-1 254 909
	<b>-873 009</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 391 689	1 450 684
Rörelseintäkter		88 415	51 188
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 480 104</b>	<b>1 501 872</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 348 745	-780 690
Övriga externa kostnader	7	-154 905	-78 979
Personalkostnader	8	-102 825	-23 913
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-685 716	-342 858
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 292 191</b>	<b>-1 226 440</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 187 913</b>	<b>275 432</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 172	590
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 576 448	-697 674
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 570 276</b>	<b>-697 084</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-382 363</b>	<b>-421 652</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-382 363</b>	<b>-421 652</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	185 986 426	186 672 142
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>185 986 426</b>	<b>186 672 142</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>185 986 426</b>	<b>186 672 142</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		69 899	67 853
Övriga fordringar	11	741 795	606 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	74 079	63 695
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>885 773</b>	<b>737 651</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 404	3 729
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 404</b>	<b>3 729</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>888 176</b>	<b>741 380</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>186 874 602</b>	<b>187 413 522</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		135 515 000	135 515 000
Fond för yttre underhåll		68 994	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>135 583 994</b>	<b>135 515 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-490 646	0
Årets resultat		-382 363	-421 652
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-873 009</b>	<b>-421 652</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>134 710 985</b>	<b>135 093 348</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	50 855 000	34 142 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 855 000</b>	<b>34 142 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		258 000	17 229 000
Leverantörsskulder		102 853	94 057
Skatteskulder		310 940	296 000
Övriga kortfristiga skulder		-1 752	11 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	638 576	547 285
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 308 617</b>	<b>18 178 194</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>186 874 602</b>	<b>187 413 542</b>

# Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 187 913</b>	<b>275 432</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	685 716	342 858
	<b>1 873 629</b>	<b>618 290</b>
Erhållen ränta	6 172	590
Erlagd ränta	-1 576 448	-697 674
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>303 353</b>	<b>-78 794</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 996	1 246 583
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	101 423	907 921
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>398 781</b>	<b>2 075 709</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-67 015 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-67 015 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	124 837 500
Upptagna lån	0	51 371 000
Amortering av lån	-258 000	0
Förändring av checkräkningskredit	0	-120 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-258 000</b>	<b>56 208 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>140 781</b>	<b>-8 730 791</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>301 680</b>	<b>9 032 471</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>442 460</b>	<b>301 680</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kvarteret IQ har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 676 512	1 175 967
Övriga intäkter	789	0
Hysesintäkt förråd	12 900	7 200
Hysesintäkt parkering	210 200	109 300
Intäkter internet	205 920	102 960
Varmvatten	80 072	9 212
El	187 689	41 619
Andrahandsuthyrning	17 607	4 427
<b>Summa</b>	<b>3 391 689</b>	<b>1 450 684</b>

I årsavgiften ingår avgift för bostad, internet samt kostnad för el och varmvatten som debiteras efter faktisk förbrukning.

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	143 201	81 015
Teknisk förvaltning av installationer	53 400	26 700
Serviceavtal	24 400	0
Yttre skötsel	38 503	38 370
<b>Summa</b>	<b>259 504</b>	<b>146 085</b>

## NOT 4, REPARATION OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande rep och underhåll av bostäder	2 450	0
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	9 867	4 670
Löpande rep och underhåll hissar	7 032	0
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	500	0
<b>Summa</b>	<b>19 849</b>	<b>4 670</b>

## NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elavgifter	324 041	270 185
Uppvärmning	301 950	122 935
Vatten	89 871	67 794
Avfallshantering	90 833	41 560
<b>Summa</b>	<b>806 695</b>	<b>502 474</b>

#### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	39 599	29 039
Kabel-TV	208 158	98 422
Beräknad fastighetsskatt	14 940	0
<b>Summa</b>	<b>262 697</b>	<b>127 461</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	460	4 801
Övriga förvaltningskostnader	11 514	12 615
Revisionsarvoden	27 250	10 000
Möteskostnad styrelse	12 272	0
Ekonomisk förvaltning	103 409	51 563
<b>Summa</b>	<b>154 905</b>	<b>78 979</b>

#### NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	79 212	18 196
Sociala avgifter	23 613	5 717
<b>Summa</b>	<b>102 825</b>	<b>23 913</b>

#### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 574 544	697 674
Övriga räntekostnader	1 904	0
<b>Summa</b>	<b>1 576 448</b>	<b>697 674</b>

**NOT 10, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	187 015 000	0
<b>Omklassificeringar</b>	0	187 015 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	187 015 000	187 015 000
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
<b>Ingående</b>	-342 858	0
<b>Årets avskrivning</b>	-685 716	-342 858
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-1 028 574	-342 858
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	185 986 426	186 672 142
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>104 728 400</i>	<i>104 728 400</i>
<b>Taxeringsvärde byggnad</b>	84 494 000	27 000 000
<b>Taxeringsvärde mark</b>	25 000 000	33 800 000
<b>Totalt</b>	<b>109 494 000</b>	<b>60 800 000</b>

**NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	301 738	308 152
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	440 057	297 951
<b>Summa</b>	<b>741 795</b>	<b>606 103</b>

**NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 609	2 048
Försäkringspremier	3 278	3 486
Kabel-TV	16 994	16 977
Upplupna hyror, avgifter	52 198	41 184
<b>Summa</b>	<b>74 079</b>	<b>63 695</b>



NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Sparbanken Skåne	2023-05-10	2,11 %	0	17 057 000
Sparbanken Skåne	2028-05-10	3,85 %	16 971 000	0
Sparbanken Skåne	2025-05-10	2,93 %	17 171 000	17 257 000
Sparbanken Skåne	2027-05-10	3,07 %	16 971 000	17 057 000
Summa			51 113 000	51 371 000
Varav kortfristig del			<b>258 000</b>	<b>17 229 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 823 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kost avfallshantering	7 279	5 995
Upplupen kostnad el	35 070	64 206
Uppvärmning	42 407	39 718
Vatten	34 726	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 241	7 396
Utgiftsräntor	139 792	116 210
Förutbetalda avgifter/hyror	285 371	270 222
Beräknat styrelsearvode	51 690	23 538
Beräknat revisionsarvode	26 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>638 576</b>	<b>547 285</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	51 500 000	51 500 000

## NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

I samband med garantibesiktningen kontrollerade besiktningsmannen om några fel uppstått i lägenheterna under garantitiden, som upphör 2024-03-30. Vid garantibesiktningen var syftet att notera fel som inte förelåg vid slutbesiktningen i samband med färdigställandet av fastigheten. Det innebär t.ex. att en sprucken kakelplatta, pga. rörelse i vägg, är en garantianmärkning medan en sned kakelplatta inte är en garantianmärkning.

Garantibesiktning av lägenheterna genomfördes under fyra dagar i mars månad 2024 (7/3, 8/3, 15/3, 18/3).

Vid besiktningen deltog representanter från föreningens styrelse och från JM AB.

## Underskrifter

Lund den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Pavlos Kouroutsidis  
Ordförande

---

Benjamin Frans Hector John  
Styrelseledamot

---

Sinnamon Varsamouli Adamopoulou  
Styrelseledamot

---

Christina Andersson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

---

Ernst & Young  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2024 15:57

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 29.05.2024 11:58

DOCUMENT ID:

HJ0I3dN40

ENVELOPE ID:

B1Y8n\_VNC-HJ0I3dN40

DOCUMENT NAME:

Brf Kvarteret IQ ÅR 2023.pdf

19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>PAVLOS KOUROUTSIDIS</b> pavlos.kouroutsidis@me.com	Signed Authenticated	29.05.2024 14:34 29.05.2024 14:32	eID Low	Swedish BankID IP: 151.183.2.206
<b>SINNAMON VARSAMOULI ADAMOPO ULOU</b> cinnamon_varsamouli@hotmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 14:49 29.05.2024 12:23	eID Low	Swedish BankID IP: 130.235.143.134
<b>Maria Christina Elisabeth Andersson</b> christina.mnsson@yahoo.se	Signed Authenticated	29.05.2024 14:50 29.05.2024 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 78.76.89.147
<b>Benjamin Frans Hector John</b> benji_john@hotmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 15:37 29.05.2024 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 130.235.143.135
<b>ERIK MAURITZSON</b> erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	29.05.2024 15:57 29.05.2024 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.144

\* 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 Kvarteret IQ, org.nr 769638-8136

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarteret IQ för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 av Brf Kvarteret IQ för år räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 trygghande sätt.

### Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2024 15:57

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 29.05.2024 12:03

DOCUMENT ID:

rJWgq6dN40

ENVELOPE ID:

rkAKTOVEC-rJWgq6dN40

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Kvarteret IQ.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	29.05.2024 15:57 29.05.2024 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.144

\* 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