



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvartetten 2 i Hagastaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Coimbra 1	2021	Stockholm

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2022-2023 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2022

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

Styrelsens sammansättning

Jonas Luu	Ordförande
Andy Yousef	Styrelsesuppleant
Amir Moaveni	Styrelsesuppleant
Johan Üre	Styrelseledamot
Max Haqvin Tiderman	Styrelseledamot
Sofie Johnson	Styrelseledamot

Valberedning

Mirza Karamovic
Carl-Henric Siljehamre

Firmateckning

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

Revisorer

Sara Königslehner Revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare SBC

Teknisk förvaltare CBRE

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna har höjts med 6%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Ny leverantör för sophämtning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 172 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 174 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 587 750	6 199 470	123 099	-
Resultat efter fin. poster	-7 259 586	-5 107 161	148 421	-
Soliditet (%)	85	85	41	-
Yttre fond	902 687	488 687	-	-
Taxeringsvärde	414 000 000	414 000 000	256 332 000	137 880 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	955	841	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,3	49,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	17 222	17 309	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	15 993	16 074	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	54	405	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	115	128	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	128	106	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	38	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	286	272	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	2	-	-
Räntekänslighet (%)	18,03	20,59	-	-

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 660 115 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust, som till största delen beror på avskrivningar på föreningens byggnader samt hyresintäktsförlust. Avskrivningarna påverkar resultatet men inte likviditeten och föreningens styrelse kommer att löpande följa upp föreningens likviditet.

Beslutat att avgiftshöjning med 20% from 2025-04-01, för att täcka ökade kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	381 500 000	-	-	381 500 000
Upplåtelseavgifter	204 675 000	-	-	204 675 000
Fond, yttre underhåll	488 687	-	414 000	902 687
Balanserat resultat	-170 136	-5 107 161	-414 000	-5 691 297
Årets resultat	-5 107 161	5 107 161	-7 259 586	-7 259 586
Eget kapital	581 386 389	0	-7 259 585	574 126 804

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 277 297
Årets resultat	-7 259 586
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-414 000
Totalt	-12 950 883

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	342 137
Balanseras i ny räkning	-12 608 746

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 587 750	6 199 470
Övriga rörelseintäkter	3	260 836	3 201 846
Summa rörelseintäkter		7 848 586	9 401 316
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 545 321	-3 222 650
Övriga externa kostnader	8	-1 154 710	-1 205 922
Personalkostnader	9	-525 681	-98 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 579 481	-7 515 989
Summa rörelsekostnader		-12 805 193	-12 043 124
RÖRELSERESULTAT		-4 956 606	-2 641 808
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 617	76 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 352 597	-2 542 247
Summa finansiella poster		-2 302 980	-2 465 353
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 259 586	-5 107 161
ÅRETS RESULTAT		-7 259 586	-5 107 161

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	659 524 173	666 352 804
Markanläggningar	12	10 202 791	10 646 393
Summa materiella anläggningstillgångar		669 726 964	676 999 197
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		669 726 964	676 999 197
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		343 832	113 994
Övriga fordringar	13	625 825	2 918 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	313 472	276 122
Summa kortfristiga fordringar		1 283 129	3 308 725
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 262 751	6 360 157
Summa kassa och bank		3 262 751	6 360 157
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 545 880	9 668 881
SUMMA TILLGÅNGAR		674 272 844	686 668 078

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		586 175 000	586 175 000
Fond för yttre underhåll		902 687	488 687
Summa bundet eget kapital		587 077 687	586 663 687
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 691 297	-170 136
Årets resultat		-7 259 586	-5 107 161
Summa ansamlad förlust		-12 950 883	-5 277 298
SUMMA EGET KAPITAL		574 126 804	581 386 389
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	94 759 300	95 239 100
Övriga långfristiga skulder		375 912	375 912
Summa långfristiga skulder		95 135 212	95 615 012
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 17	479 800	479 800
Leverantörsskulder		130 277	326 042
Skatteskulder		360 000	1 255 320
Övriga kortfristiga skulder		325 936	1 271 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 714 815	6 333 680
Summa kortfristiga skulder		5 010 828	9 666 677
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		674 272 844	686 668 078

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 956 606	-2 641 808
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	7 579 481	7 515 989
	2 622 875	4 874 181
Erhållen ränta	49 617	76 894
Erlagd ränta	-3 980 382	-2 542 247
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 307 890	2 408 828
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 492 469	1 572 375
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 028 064	-151 847 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 843 486	-147 866 777
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-307 247	-86 308 160
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-307 247	-86 308 160
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	329 772 187
Upptagna lån	0	95 958 800
Amortering av lån	-479 800	-205 808 419
Depositioner	0	-17 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-479 800	219 905 318
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 630 533	-14 269 619
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 335 888	21 605 507
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 705 356	7 335 888

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 310 328	3 954 006
Hysesintäkter lokaler	0	44 400
Hysesintäkter lokaler, moms	1 589 039	964 347
Hysesintäkter förråd	30 577	12 947
Hysesintäkter förråd, moms	32 996	20 614
Deb. fastighetsskatt, moms	82 764	55 789
Bredband	307 420	295 624
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-136 876	-98 917
Varmvatten, moms	318 935	163 658
El, moms	633 317	358 262
Avfallshantering, moms	27 556	19 241
Nycklar/lås vidarefakturerings	400	0
Fakturerade kostnader	0	2 250
Påminnelseavgift	2 880	4 260
Dröjsmålsränta	679	7 814
Pantsättningsavgift	22 926	106 345
Överlåtelseavgift	14 039	11 817
Administrativ avgift, moms	343	0
Administrativ avgift	784	0
Andrahandsuthyrning	346 214	273 667
Vidarefakturerade kostnader	3 431	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	3 322
Öres- och kronutjämnings	-2	24
Summa	7 587 750	6 199 470

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	0	14 066
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	0	3 002 000
Övriga erhållna bidrag	12 600	0
Övriga intäkter	38 244	185 780
Försäkringssersättning	209 992	0
Summa	260 836	3 201 846

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	123 280	117 925
Fastighetsskötsel utöver avtal	33 833	105 319
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 437	0
Städning enligt avtal	118 971	123 540
Städning utöver avtal	335 350	341 456
Besiktningar	2 500	0
Hissbesiktning	6 861	0
Gårdkostnader	0	325
Gemensamma utrymmen	11 540	0
Sophantering	64 261	5 886
Snöröjning/sandning	0	1 923
Serviceavtal	66 446	44 982
Summa	765 480	741 357

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	21 303
Trapphus/port/entr	0	1 443
Sophantering/återvinning	21 212	47 884
Dörrar och lås/porttele	367 249	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 000
Ventilation	4 821	0
Elinstallationer	6 774	11 939
Hissar	9 032	19 349
Vattenskada	4 049	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 940
Summa	413 138	108 858

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	686 029	762 319
Uppvärmning	763 389	629 228
Vatten	252 888	226 371
Sophämtning/renhållning	68 906	108 987
Grovsopor	748	0
Summa	1 771 961	1 726 904

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	106 282	98 098
Bredband	308 461	317 441
Fastighetsskatt	180 000	229 992
Summa	594 743	645 531

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	6 189	5 746
Tele- och datakommunikation	9 313	3 634
Juridiska åtgärder	0	63 438
Inkassokostnader	18 876	20 070
Befarade förluster	401 150	0
Revisionsarvoden extern revisor	178 459	75 613
Styrelseomkostnader	668	0
Föreningskostnader	5 003	16 217
Studieverksamhet	0	1 155
Förvaltningsarvode enl avtal	125 518	100 181
Överlåtelsekostnad	20 063	24 736
Pantsättningskostnad	18 276	73 946
Korttidsinventarier	116 088	0
Administration	8 280	8 187
Konsultkostnader	6 787	39 586
Övriga externa kostnader	240 041	773 414
Summa	1 154 710	1 205 922

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	400 000	75 000
Arbetsgivaravgifter	125 681	23 562
Summa	525 681	98 562

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 332 217	2 538 565
Dröjsmålsränta	38	3 682
Kostnadsränta skatter och avgifter	20 342	0
Summa	2 352 597	2 542 247

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	673 425 193	0
Årets inköp	307 247	673 425 193
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	673 732 440	673 425 193
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 072 389	0
Årets avskrivning	-7 135 879	-7 072 389
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 208 268	-7 072 389
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	659 524 173	666 352 804
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>270 772 710</i>	<i>270 772 710</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	204 400 000	204 400 000
Taxeringsvärde mark	209 600 000	209 600 000
Summa	414 000 000	414 000 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 089 993	0
Årets inköp	0	11 089 993
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 089 993	11 089 993
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-443 600	0
Årets avskrivning	-443 602	-443 600
Utgående ackumulerad avskrivning	-887 202	-443 600
Utgående restvärde enligt plan	10 202 791	10 646 393

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	180 095	1 939 752
Övriga kortfristiga fordringar	3 125	3 125
Transaktionskonto	438 580	702 504
Borgo räntekonto	4 025	273 228
Summa	625 825	2 918 609

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	20 275	10 872
Förutbet försäkr premier	48 805	96 328
Förutbet kabel-TV	32 294	0
Förutbet bredband	45 664	77 885
Upplupna intäkter	166 434	91 037
Summa	313 472	276 122

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2028-05-15	4,11 %	47 900 000	47 900 000
Nordea	2026-05-15	4,18 %	47 339 100	47 818 900
Summa			95 239 100	95 718 900
Varav kortfristig del			479 800	479 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 92 840 100 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	27 306	981 505
Uppl kostn el	122 107	105 044
Uppl kostnad Värme	94 440	108 511
Uppl kostnad Extern revisor	100 509	37 800
Uppl kostn räntor	548 259	551 044
Uppl kostn vatten	45 191	36 700
Uppl kostnad Sophämtning	4 664	0
Uppl kostnad arvoden	0	75 000
Uppl lagstadgade soc avg	0	23 562
Uppl ränta bokslut	2 246 938	3 871 938
Förutbet hyror/avgifter	525 401	542 576
Summa	3 714 815	6 333 680

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	95 960 000	95 960 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Tvåårsbesiktningen kommer att genomföras efter räkenskapsåret.

Underskrifter

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

Stockholm

Johan Üre
Styrelseledamot

Jonas Luu
Ordförande

Max Haqvin Tiderman
Styrelseledamot

Sofie Johnson
Styrelseledamot

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

BDO Mälardalen AB
Sara Königslehner
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 11:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2025 14:55

DOCUMENT ID:

BJtE6Bo-II

ENVELOPE ID:

S1L_NproWlx-BJtE6Bo-II

DOCUMENT NAME:

Brf Kvartetten 2 i Hagastaden, 769638-8615 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

516335f7684342aec4c67e8adf3843664446610fe67440
b0151c7bb6d1c87c99cd5c6122e4d955410f1a9e2f2050
16d33206b886c60a916b78d801914c7b1673

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Max Haqvin Tiderman maxtid@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 09:18 22.05.2025 09:17	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.198.134
2. JONAS LUU luu_jonas86@hotmail.co m	 Signed Authenticated	22.05.2025 09:19 22.05.2025 09:18	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.238.166
3. Sofie Katja Leonore John son sofie.katja.johnson@iclou d.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 11:58 22.05.2025 10:47	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. JOHAN ÜRE johanure@outlook.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 09:00 21.05.2025 14:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.34.102
5. SARA KÖNIGSLEHNER sara.konigslehner@bdo.s e	 Signed Authenticated	23.05.2025 11:19 23.05.2025 10:33	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.215.24

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

 Attachments

No attachments related to this 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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvartetten 2 i Hagastaden för år 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kvartetten 2 i Hagastadens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 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 revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvartetten 2 i Hagastaden för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Sara Königslehner

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 11:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2025 14:55

DOCUMENT ID:

SyWF4Trs-xl

ENVELOPE ID:

rkZd4THjbx-e-SyWF4Trs-xl

DOCUMENT NAME:

RB Brf Kvartetten 2 i Hagastaden 2024.pdf

4 pages

SHA-512:

f144baefecb13ee0d18138ebae178f81b1b2b1a6ba8bc4c
6d36e2230048cdc37ffc6d9620fcc05cc4d9b07f00a61ee
bfa89037706aad3621053fd68d1f26adb6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA KÖNIGSLEHNER	Signed	23.05.2025 11:18	eID	Swedish BankID
sara.konigslehner@bdo.se	Authenticated	23.05.2025 10:37	Low	IP: 88.131.215.24

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

Attachments

No attachments 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

 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