



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvartetten 2 i Hagastaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
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. 4
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-07-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-01 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Coimbra 1	2021	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

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 5 531 kvm och 5 lokaler om 408 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 955 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Luu	Ordförande
Johan Üre	Styrelseledamot
Max Haqvin Tiderman	Styrelseledamot
Mirza Karamovic	Styrelseledamot
Sofie Johnson	Styrelseledamot

Valberedning

Andreas De Barawitzka
Carl-Henric Siljehamre

Firmateckning

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

Revisorer

Sara Königslehner Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2025-07-14. Ändring av föreningens stadgar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2035.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare SBC
Teknisk förvaltare CBRE

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 175 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 178 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 884 845	7 587 750	6 199 470	123 099
Resultat efter fin. poster	-6 930 364	-7 259 586	-5 107 161	148 421
Soliditet (%)	85	85	85	41
Yttre fond	939 150	902 687	488 687	-
Taxeringsvärde	378 600 000	414 000 000	414 000 000	256 332 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 100	955	841	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,7	67,3	49,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	17 135	17 222	17 309	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	15 913	15 993	16 074	-
Sparande / kvm totalyta, kr	114	54	405	25
Elkostnad / kvm totalyta, kr	129	115	128	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	123	128	106	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	42	38	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	314	286	272	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	2,44	2,41	-
Räntekänslighet (%)	15,58	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 764 168 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

Föreningens negativa resultat för räkenskapsåret förklaras dels av minskade hyresintäkter. Styrelsen följer löpande upp föreningens likviditet och arbetar aktivt med att se över befintliga avtal i syfte att begränsa kostnadsutvecklingen.

För att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 10% från och med 2026-02-01, vilket bedöms nödvändigt för att möta ökade kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	381 500 000	-	-	381 500 000
Upplåtelseavgifter	204 675 000	-	-	204 675 000
Fond, yttre underhåll	902 687	-342 137	378 600	939 150
Balanserat resultat	-5 691 297	-6 917 449	-378 600	-12 987 346
Årets resultat	-7 259 586	7 259 586	-6 930 364	-6 930 364
Eget kapital	574 126 804	0	-6 930 364	567 196 440

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 608 746
Årets resultat	-6 930 364
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-378 600
Totalt	-19 917 710

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	25 651
Balanseras i ny räkning	-19 892 059

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 884 844	7 587 750
Övriga rörelseintäkter	3	136 101	260 836
Summa rörelseintäkter		8 020 945	7 848 586
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 471 788	-3 545 321
Övriga externa kostnader	9	-738 961	-1 154 710
Personalkostnader	10	-525 679	-525 681
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 584 564	-7 579 481
Summa rörelsekostnader		-12 320 992	-12 805 193
RÖRELSERESULTAT		-4 300 047	-4 956 606
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 707	49 617
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 647 024	-2 352 597
Summa finansiella poster		-2 630 317	-2 302 980
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 930 364	-7 259 586
ÅRETS RESULTAT		-6 930 364	-7 259 586

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	652 383 213	659 524 173
Markanläggningar	13	9 759 187	10 202 791
Summa materiella anläggningstillgångar		662 142 400	669 726 964
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		662 142 400	669 726 964
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		576 108	343 832
Övriga fordringar	14	1 155 519	625 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	239 231	313 472
Summa kortfristiga fordringar		1 970 858	1 283 129
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 841 377	3 262 751
Summa kassa och bank		1 841 377	3 262 751
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 812 236	4 545 880
SUMMA TILLGÅNGAR		665 954 635	674 272 844

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		586 175 000	586 175 000
Fond för yttre underhåll		939 150	902 687
Summa bundet eget kapital		587 114 150	587 077 687
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 987 346	-5 691 297
Årets resultat		-6 930 364	-7 259 586
Summa ansamlad förlust		-19 917 710	-12 950 883
SUMMA EGET KAPITAL		567 196 440	574 126 804
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	47 900 000	94 759 300
Övriga långfristiga skulder		719 037	375 912
Summa långfristiga skulder		48 619 037	95 135 212
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	46 859 300	479 800
Leverantörsskulder		236 381	130 277
Skatteskulder		376 000	360 000
Övriga kortfristiga skulder		188 708	325 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 478 769	3 714 815
Summa kortfristiga skulder		50 139 158	5 010 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		665 954 635	674 272 844

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 300 047	-4 956 606
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	7 584 564	7 579 481
	3 284 517	2 622 875
Erhållen ränta	16 707	49 617
Erlagd ränta	-3 949 810	-3 980 382
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-648 586	-1 307 890
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-126 143	1 492 469
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	51 616	-3 028 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-723 112	-2 843 486
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-307 247
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-307 247
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-479 800	-479 800
Depositioner	343 125	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-136 675	-479 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	-859 787	-3 630 533
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 705 356	7 335 888
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 845 568	3 705 356

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvartetten 2 i Hagastaden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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, 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:

Stomme och grund	1,00 - 4,00 %
Yttertak	1,67 %
Balkonger	2,00 %
Dörrar & portar	1,67 %
Byggnad	1,00 - 2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Ventilation	3,33 %
El	2,00 - 10,00 %
Hissar	2,86 %
Markanläggningar	4,00 %

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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 008 767	4 310 328
Hysesintäkter lokaler, moms	1 413 622	1 589 039
Hysesintäkter förråd	36 504	30 577
Hysesintäkter förråd, moms	14 166	32 996
Deb. fastighetsskatt, moms	165 045	82 764
Bredband	307 800	307 420
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-312 030	-136 876
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	500	0
Varmvatten, moms	317 656	318 935
El, moms	503 360	633 317
Avfallshantering, moms	45 153	27 556
Gemensamhetslokal	1 035	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 875	400
Påminnelseavgift	3 600	2 880
Dröjsmålsränta	1 005	679
Pantsättningsavgift	9 408	22 926
Överlåtelseavgift	32 303	14 039
Administrativ avgift, moms	294	343
Administrativ avgift	1 862	784
Andrahandsuthyrning	331 920	346 214
Vidarefakturerade kostnader	0	3 431
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Summa	7 884 844	7 587 750

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	37 800	12 600
Övriga intäkter	10 603	38 244
Försäkringsersättning	87 698	209 992
Summa	136 101	260 836

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	142 130	123 280
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 811	33 833
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 679	2 437
Larm och bevakning	16 012	0
Städning enligt avtal	121 556	118 971
Städning utöver avtal	141 743	335 350
Besiktningar	0	2 500
Hissbesiktning	14 503	6 861
Brandskydd	37 277	0
Gemensamma utrymmen	1 046	11 540
Sophantering	116 179	64 261
Serviceavtal	30 539	66 446
Summa	637 476	765 480

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	14 785	0
Hyseslokaler	5 253	0
Trapphus/port/entr	3 382	0
Källarutrymmen	1 583	0
Sophantering/återvinning	0	21 212
Dörrar och lås/porttele	6 019	367 249
VVS	92 307	0
Ventilation	31 694	4 821
Elinstallationer	15 363	6 774
Hissar	23 265	9 032
Balkonger/altaner	1 750	0
Vattenskada	0	4 049
Summa	195 399	413 138

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	25 651	0
Summa	25 651	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	765 247	686 029
Uppvärmning	731 454	763 389
Vatten	370 700	252 888
Sophämtning/renhållning	120 581	68 906
Grovsopor	0	748
Summa	1 987 983	1 771 961

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	117 706	106 282
Kabel-TV	129 251	0
Bredband	182 323	308 461
Fastighetsskatt	196 000	180 000
Summa	625 280	594 743

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	7 005	6 189
Tele- och datakommunikation	6 994	9 313
Juridiska åtgärder	15 530	0
Inkassokostnader	18 113	18 876
Befarade förluster	342 393	401 150
Revisionsarvoden extern revisor	125 795	178 459
Styrelseomkostnader	2 703	668
Fritids och trivselkostnader	1 310	0
Föreningskostnader	5 549	5 003
Förvaltningsarvode enl avtal	130 833	125 518
Överlåtelsekostnad	29 359	20 063
Pantsättningskostnad	12 340	18 276
Korttidsinventarier	0	116 088
Administration	7 526	8 280
Konsultkostnader	24 651	6 787
Bostadsrätterna Sverige	8 860	0
Övriga externa kostnader	0	240 041
Summa	738 961	1 154 710

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	400 000	400 000
Arbetsgivaravgifter	125 679	125 681
Summa	525 679	525 681

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 637 160	2 332 217
Dröjsmålsränta	3 238	38
Kostnadsränta skatter och avgifter	6 626	20 342
Summa	2 647 024	2 352 597

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	673 732 440	673 425 193
Årets inköp	0	307 247
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	673 732 440	673 732 440
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 208 268	-7 072 389
Årets avskrivning	-7 140 960	-7 135 879
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 349 228	-14 208 268
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	652 383 213	659 524 173
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>270 772 710</i>	<i>270 772 710</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	223 200 000	204 400 000
Taxeringsvärde mark	155 400 000	209 600 000
Summa	378 600 000	414 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 089 993	11 089 993
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 089 993	11 089 993
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-887 202	-443 600
Årets avskrivning	-443 604	-443 602
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 330 806	-887 202
Utgående restvärde enligt plan	9 759 187	10 202 791

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	151 328	180 095
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 125
Transaktionskonto	764 553	438 580
Borgo räntekonto	239 638	4 025
Summa	1 155 519	625 825

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	18 753	20 275
Förutbet försäkr premier	48 940	48 805
Förutbet kabel-TV	32 753	32 294
Förutbet bredband	46 131	45 664
Upplupna intäkter	92 654	166 434
Summa	239 231	313 472

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2028-05-15	4,11 %	47 900 000	47 900 000
Nordea	2026-05-15	4,18 %	46 859 300	47 339 100
Summa			94 759 300	95 239 100
Varav kortfristig del			46 859 300	479 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 92 360 300 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	27 304	27 306
Uppl kostn el	81 126	122 107
Uppl kostnad Värme	97 205	94 440
Uppl kostnad Extern revisor	105 000	100 509
Uppl kostn räntor	545 473	548 259
Uppl kostn vatten	45 000	45 191
Uppl kostnad Sophämtning	0	4 664
Uppl ränta bokslut	946 938	2 246 938
Förutbet hyror/avgifter	630 723	525 401
Summa	2 478 769	3 714 815

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	95 960 000	95 960 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning på 10%, från och med 2026-02-01. OVK genomförs under år 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

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

Jonas Luu
Ordförande

Johan Üre
Styrelseledamot

Max Haqvin Tiderman
Styrelseledamot

Mirza Karamovic
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:

19.05.2026 09:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2026 15:36

DOCUMENT ID:

ryb1YRefyGx

ENVELOPE ID:

r1ekFAIMkfl-ryb1YRefyGx

DOCUMENT NAME:

Brf Kvartetten 2 i Hagastaden, 769638-8615 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

0ea758f547c16db897d725a0bae63a1a145ad44717a77
0cbec74e7ef52a24d90d89d8070b071977fa36b1128c7b
1310b93344da28079d8bc51c6bbea1cd394fc

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. JONAS LUU luu_jonas86@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 21:21 14.05.2026 21:20	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.241.77
2. Max Haqvin Tiderman maxtid@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 21:52 16.05.2026 21:52	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.193.199
3. Mirza Karamovic mirza_karamovic@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 22:55 16.05.2026 22:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.192.114
4. JOHAN ÜRE johanure@outlook.com	 Signed Authenticated	17.05.2026 15:51 17.05.2026 15:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.243.91
5. Sofie Katja Leonore Johnson sofie.katja.johnson@icloud.com	 Signed Authenticated	17.05.2026 22:27 17.05.2026 22:03	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
6. SARA KÖNIGSLEHNER sara.konigslehner@bdo.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 09:30 19.05.2026 09:28	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

* 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 2025. 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 2025 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 2025 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:

19.05.2026 09:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 13.05.2026 15:36

DOCUMENT ID:

BJJY0efJzx

ENVELOPE ID:

ryJKCgzyze-BJJY0efJzx

DOCUMENT NAME:

RB_769638-8615.pdf

4 pages

SHA-512:

35e0721fcaac22cf687658c5b84a70043d66adf5eab6cf7
cea82e0d8248e960882ade98a59baaa2030a9defdf66f1e
d18b3019190b121584b8cd9123a17cf609

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA KÖNIGSLEHNER	Signed	19.05.2026 09:29	eID	Swedish BankID
sara.konigslehner@bdo.se	Authenticated	19.05.2026 09:29	Low	IP: 217.119.170.26

* 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