



KVARTETTEN 1

www.kvartetten1.se

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2024



Kvarteret Oxford ett kvarter i Hagastaden i Stockholm på gränsen till Solna. Bebyggelsen består av bostadshus som tillsammans bildar en kvartett och kallas därför även "Kvartetten".

De ritades av Wingårdh arkitektkontor och nominerades till Årets Stockholmsbyggnad 2022.

BRF KVARTETTEN 1

769634-4840



KVARTETTEN 1

www.kvartetten1.se

Innehåll	Sida
• Innehållsförteckning	2
• Kallelse med förslag till dagordning	3
• Egna anteckningar	4
• Förvaltningsberättelse	5 – 11
• Resultatdisposition	11
• Resultaträkning	12
• Balansräkning	13 – 14
• Kassaflödesanalys	15
• Noter (upplysningar enskilda poster)	16 – 20
• Styrelsens underskrifter	21 – 23
• Revisionsberättelse	24 – 27
• Ordlista	28
• Årsredovisningen i bilder	29 – 32
• Egna anteckningar	33 – 34
• Fullmakt för ombud	35
• Kort historia om kvarteret Oxen 1	36

Styrelsen för BRF Kvartetten 1 kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Söndagen den 29 juni 2025, klockan 18:00
Plats: Elite Carolina Tower, Eugeniavägen 6, 1 tr, Solna.
Konferensrum: Alexander Fleming
Förtäring: Kaffe och smörgås

Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Fastställande av röstlängd
- § 3 Val av stämмоordförande
- § 4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 5 Val av två personer att jämte ordföranden justerare för protokollet, tillika rösträknare
- § 6 Godkännande av dagordningen
- § 7 Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
- § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning 2024
- § 9 Föredragning av revisionsberättelsen
- § 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11 Beslut om resultatdisposition
- § 12 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter 2024
- Bilaga styrelsens förslag (§ 13–17)***
- § 13 Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår 2025
- § 14 Beslut av antal ledamöter och suppleanter
- § 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 16 Val av revisorer och revisorssuppleant
- § 17 Val av valberedning
- § 18 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 - *Styrelsen har inte anmält hänskjutna frågor (propositioner) till stämman*
 - *Inga anmälda ärenden (motioner) har inkommit från föreningsmedlemmar*
- § 19 Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande finns det möjlighet att ställa frågor till styrelsen.

Styrelsen hälsar alla medlemmar hjärtligt välkomna till stämman!



Egna anteckningar:

Sidan 4 av 36

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1 i Hagastaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål och allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenhet för permanent boende och hyra ut föreningens lokaler och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att arbeta för en god ekonomin. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2025 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Styrelsen sammansättning från ordinarie föreningsstämma 2024-05-08

Alexander Lange	Ordförande	Fastighetsansvarig, medlemsfrågor och information
Marie Appelqvist	Ledamot	Ekonomi
Simona Vinternatt	Ledamot	Sekreterare
Tor Myhrman	Ledamot	Tekniska frågor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Alexander Lange	Ordförande	Fastighetsansvarig, medlemsfrågor och information
Marie Appelqvist	Ledamot	Ekonomi
Simona Vinternatt	Ledamot	Sekreterare
Tor Myhrman	Ledamot	Tekniska frågor

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

BDO Mälardalen AB Auktoriserad revisor Margareta Kleberg

Valberedning

Valberedning saknades under 2024.

Stämmor

2024-05-08 hölls ordinarie föreningsstämma gällande verksamhetsåret 2023.

Styrelse- och arbetsmöten

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden och ca 12 arbetsmöten.

Arvoden

På den ordinarie föreningsstämman beslöts att arvodet till styrelsens ledamöter för 2024 skall vara 256 000 kr (384 000 kr) exkl. sociala avgifter, för styrelsen att fritt fördela. Arvodet till revisorer utgår enligt ingiven räkning.

Fastighetsfakta

Föreningen förvärvade fastigheten den 27 januari 2020 av projektbolag Oxford AB, org. nr. 559150-0342., som var innehavare till fastigheten Oxford 1 i Stockholm. Föreningen har under 2021 uppfört två bostadshus som innefattar 128 bostadslägenheter och två lokaler. Den totala boarean (BOA) är 5 490 kvm och lokalarean (LOA) är 189 kvm.

Byggsprojektet har genomförts som totalentreprenad av Wallin Bostadsutveckling AB.

Entreprenaden blev godkänd i 2021-12-15. Garantitiden är fem år och löper fram till den 2026-12-15. Garantibesiktning verkställdes 2023-06-13, dvs. två år från att entreprenaden blev godkänd.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Oxford 1	2020-01-27	Stockholm

Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021 och består av 2 flerbostadshus.

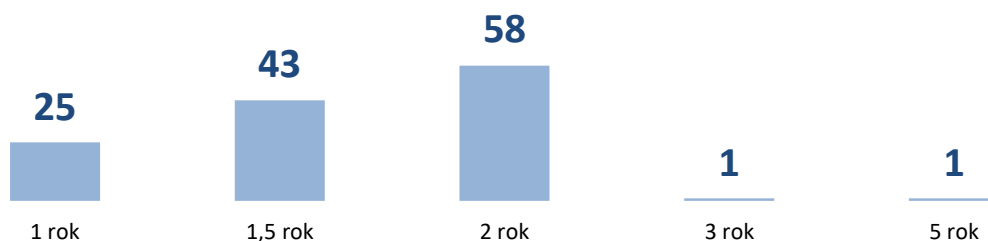
Värdeåret är 2021.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 679 m², varav 5 490 m² utgör boyta och 189 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 128 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Momspliktig	Yta	Löptid
Högdalen Sushi AB	Ja	73 m ²	2026-11-30
Brokr Real Estate Sweden AB (MOVH)	Ja	114 m ²	2026-11-30

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende ovan verksamhetslokaler. Momspliktig yta uppgår till 3,3% av föreningens totala yta. Det innebär att föreningen har rätt att få tillbaka 3,3% av erlagd moms för de kostnader som ej är relaterade till lägenheter, där ingen moms återbetalas, medan för lokaler återbetalas all moms.

Teknisk status

Under våren 2025 färdigställdes föreningens underhållsplan.

Föreningen har endast utfört sedvanligt underhåll av mindre dignitet under året. Föreningen har inte planerat några större underhållsåtgärder under de kommande åren, vilket även bekräftas i underhållsplanen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll av fjärrvärme och golvvärme	2024	Utförs vid behov
Tvättning av mur på innergården	2024	Utförs vid behov
Underhåll av entréportar	2024	Utförs vid behov
Ventilationsservice av komponenter, rengöring och luftfilterbyte	2024	Utförs 2 ggr/år
Brandskyddskontroller (månadsvis)	2024	Utförs 12 ggr/år

Planerat underhåll	År	Kommentar
Polering av marmorgolvet	2025	Utförs 1–2 ggr/år eller vid behov
Spolning av terrassens dagvattenbrunn med tillhörande ledningar	2025	Utförs 1 gång/år eller vid behov
Ventilationsservice av komponenter, rengöring och luftfilterbyte	2025	Utförs 2 ggr/år
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) avseende lägenheterna och lokaler	2025	Utförs vart 3:e år

Förvaltning

Här nedan anges föreningens samtliga förvaltnings-, drift- och övriga avtal.

Avtal	Leverantör	Avtalsstart
Ekonomisk Förvaltning	SBC	2021
Lägenhetsförteckning/Administrativ Förvaltning	SBC	2021
Styrelsesupport	Förvaltnings AB Malmudden	2024
Fastighetsskötsel	Algieba Fastighetsförvaltning AB	2021
Felanmälan	Styrelsen	2024
Städning allmänna ytor	XLNT Allservice AB	2021
Fastighetsjour	Stadens VVS-Energiteknik AB	2021
Fönsterrengöring/Snöröjning	Klätterpartner Sverige AB	2021
Växtskötsel	Styrelsen	2022
Underhållsplan	SBC	2025
Service Sopsug	Envac Scandinavia AB	2021
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret	2021
Fastighetslån	SBAB/Danske Bank	2023/2024
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB	2021
Vatten & Avlopp	Stockholm Vatten AB	2021
Elnät	Ellevio	2021
Elhandel	Fortum Market AB	2025
Kabel TV/Bredband/Fastighetsnät	Tele2 AB	2021
Hushållssopor gm sopsug	Sthlms Stads Exploateringskontor	2021
Sorterat avfall	CASAB	2023
Hissar	OTIS	2021
Hissbesiktning	DEKRA Industrial AB	2021
Ventilation/Styr och regler	Etcon El och Styrentreprenader AB	2021
Brandskyddsansvar	Brandsäkra Norden AB	2023
Brandlarm	Nordisk Larm & Teleteknik AB	2021
Stigarledning	A-Sprinkler	2021
Motordrivna dörrar	RÅSÄK	2021
Kameraövervakning	Widesec AB	2022
Passagesystem	Nordisk Larm & Teleteknik AB	2021
Låssystem/Nycklar	Råsunda Låsservice AB (RÅSÄK)	2021
Porttelefon/Postbox/Infotavla	Telavox (Axema Access Controll AB)	2021
Individuell Elmätning	Infometric AB	2021
Individuell Varmvattenmätning	Brunata AB	2022
Postboxar	Nordisk Larm & Teleteknik AB	2021
Entrémattor	Elis Textil Service AB	2022
Doftsystem	Uniscent Scandinavia AB	2023
IT	IT Konsulterna Norden AB	2022
Mail	Svenska Domäner	2022
Hemsida	The Generation AB	2022

Hållbarhetsinformation

Föreningen har en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningens fastigheter drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

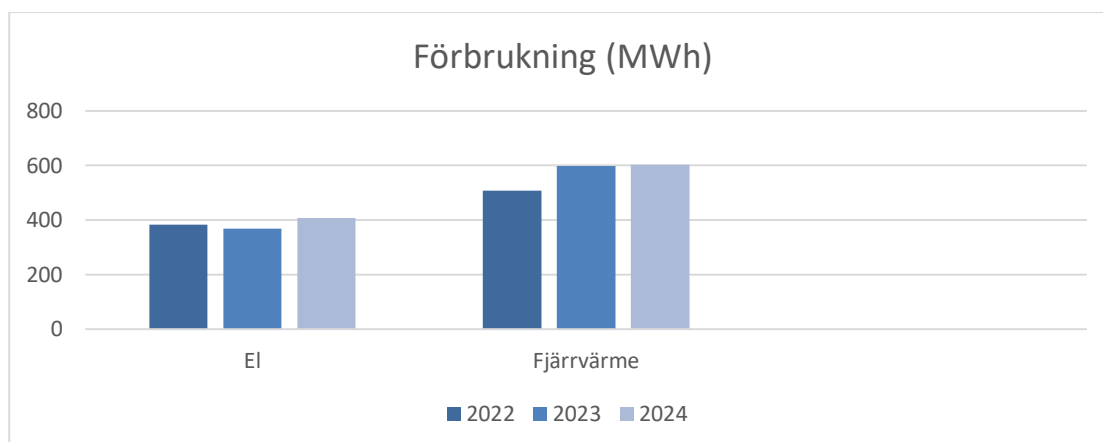
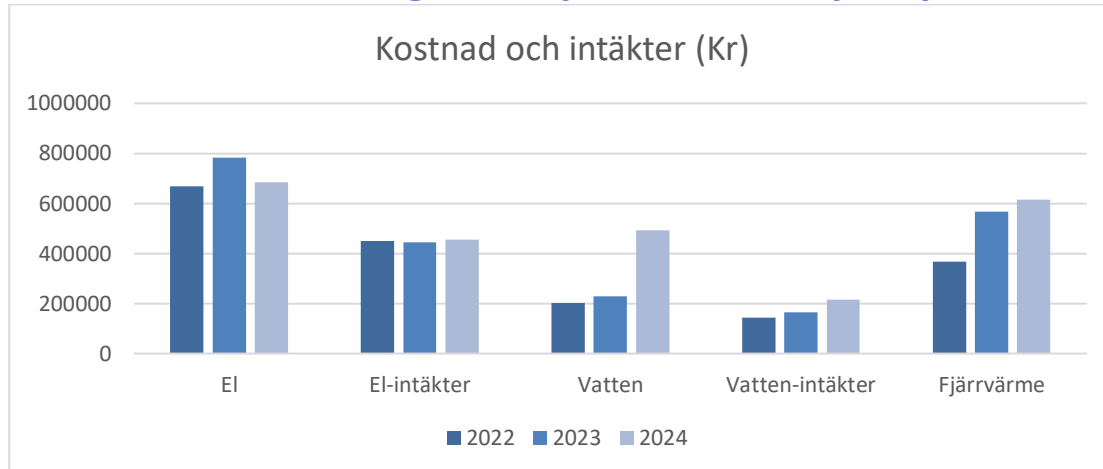
För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

- Föreningens kassalikviditet är stabil men för att kunna bemöta det höga ränteläget och ökade driftkostnader, beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 20% per den 1 januari 2024.
- Föreningens två lån om ca 76 milj. kr. hos Danske Bank omförhandlades. Föreningen fortsätter planenligt att amortera ca 384 tkr/år på lånen.
- Föreningen placerar överskottlikviditet hos SBAB samt Borgo.
- Styrelsen arbetar aktivt med att skapa kontroll i föreningens ekonomi.
- Föreningen vidarefakturerar av el- och varmvattenförbrukning.

Jämförelser av föreningens el, fjärrvärme och fjärrkyla 2022-2024



Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Enligt ekonomisk plan avser styrelsen att avsätta ett belopp om 30 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget planerat underhåll de närmaste åren.

Fastighetsavgift och Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. För att stimulera bostadsbyggandet infördes dock nya skatteregler från 1 januari 2013 för nybyggda bostäder (småhus, **bostadsrätter** och flerfamiljshus), med värdeår 2012 eller senare. Detta innebär att föreningen är helt befriad från att betala fastighetsavgift i 15 år, dvs. till 2036. För föreningen genererar detta en betydande besparing i 15 år! Lokalerna beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Den delen som avser hyreslokalerna debiteras vidare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vid årsskiftet bytte föreningen till SBC som ny ekonomisk förvaltare.
- Nya rutiner för andrahandsuthyrning skapades tillsammans med SBC.
- Andrahandsuthyrningen under året var hela 62 st. vilket är mycket stort administrativt arbete för styrelsen. Det är i huvudsak föreningens ordförande som tacksamt sköter detta.
- Föreningens två lån hos Danske Bank om drygt ca 75 milj. kr omförhandlades under maj och juni.
 - Lån 1 om ca 25,6 milj. kr lades om till ett rörligt lån (s.k. Rollover). Ränta, Stibor 3M, 3,202%
 - Lån 2 om ca 50,4 milj. kr lades om till ett rörligt lån (s.k. Rollover). Ränta, Stibor 3M, 3,202%
- Tvåårsbesiktningen som skulle avslutats 2023 fortsatte långt in på detta år, vilket ha varit ett intensivt arbete för styrelsen.
- Trivselgruppen arbetas som tidigare intensivt med att hålla rent runt fastigheten och den vackra utsmyckningen i entréerna.
- Medlemmarna fick tillgång till nya cykelrummet hos vår grannförening.
- Reparation av skadat stenparti ovanför infarten till garaget.
- Omstiftning av lägenheternas låscylindrar.
- Elstödet utbetalades till medlemmarna under kvartal 2.
- Styrelsen tecknade ett avtal om entrémattor.
- Efter en lång byggnation öppnade äntligen vår trevliga Sushirestaurang.
- Styrelsen förhandlade fram ett nytt rabattavtal med Elite Hotel Carolina Tower
- Styrelsen omförhandlade vårt fönsterputs- och takskottningsavtal.
- Framtagning av medlemsinformationen "Vem står för vad".

Medlemsinformation

- | | | |
|---|-----|-------|
| • Medlemslägenheter: | 128 | |
| • Överlåtelser under året: | 15 | (15) |
| • Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: | 171 | (172) |
| • Tillkommande medlemmar: | 17 | (20) |
| • Avgående medlemmar: | 18 | (19) |
| • Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: | 170 | (173) |
| • Beviljade andrahandsuthyrningar: | 62 | (34) |
- Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse, tas ut enligt stadgarna.
 - Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.
 - Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av lägenhetsinnehavaren.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 937 365	6 654 189	4 219 913
Resultat efter fin. poster	-5 210 194	-5 048 812	-4 608 637
Soliditet (%)	86	86	86
Yttre fond	624 871	300 145	156 145
Taxeringsvärde	407 542 000	407 542 000	407 542 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 196	855	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,52	68	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 775	13 843	13 895
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 317	13 387	13 437
Sparande per kvm totalyta, kr	46	84	122
Elkostnad per kvm totalyta, kr	121	138	118
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	108	100	65
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	87	40	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	316	278	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,62	4,07	-
Räntekänslighet (%)	11,51	16	-

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 556 221 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet vilket innebär att även om föreningen redovisar en bokföringsmässig förlust så genereras ett sparandet för året (se flerårsöversikt). Styrelsen arbetar aktivt med föreningens kostnader och intäkter och ser positivt på föreningens ekonomi framöver.

Förändringar eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Inbetalda insatser	330 242 500	0	0	330 242 500
Upplåtelseavgifter	155 997 500	0	0	155 997 500
Fond för yttre underhåll	283 900	170 640	170 331	624 871
Balanserat resultat	-4 592 392	-5 219 452	-170 331	-9 982 176
Årets resultat	-5 048 812	5 048 812	-5 210 194	-5 210 194
Summa eget kapital	476 882 695	0	-5 210 194	471 672 501

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 811 845
Årets resultat	-5 210 194
Reservering fond för yttre underhåll	-170 331
Totalt	-15 192 370

Styrelsen föreslår följande disposition:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	69 692
Balanseras i ny räkning	-15 122 678

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	7 937 365	6 617 388
Övriga rörelseintäkter	3	120 817	238 315
Summa rörelseintäkter		8 058 182	6 855 704
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 793 512	-3 335 471
Övriga externa kostnader	9	-895 038	-515 777
Personalkostnader	10	-462 589	-582 452
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-5 084 040	-5 084 040
Avskrivning av immateriella tillgångar		-318 312	-318 312
Summa rörelsekostnader		-10 553 491	-9 836 051
RÖRELSERESULTAT		-2 495 308	-2 980 348
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 542	-321
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 743 428	-2 068 144
Summa finansiella poster		-2 714 866	-2 068 464
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 210 194	-5 048 812
ÅRETS RESULTAT		-5 210 194	-5 048 812

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	12	6 874 560	7 192 872
Summa immateriella anläggningstillgångar		6 874 560	7 192 872
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13, 20	540 225 467	545 291 579
Inventarier, verktyg och installationer	14	52 979	70 907
Summa materiella anläggningstillgångar		540 278 446	545 362 486
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		547 158 006	552 560 358
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		90 799	595 215
Övriga fordringar	16	1 329 113	712 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	181 930	203 241
Summa kortfristiga fordringar		1 601 842	1 511 292
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		539 433	821 910
Summa kassa och bank		539 433	821 910
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 141 275	2 333 202
SUMMA TILLGÅNGAR		549 299 281	554 893 560

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser samt upplåtelseavgifter		486 240 000	486 240 000
Fond för yttre underhåll		624 871	283 900
Summa bundet eget kapital		486 864 871	486 523 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 982 176	-4 592 392
Årets resultat		-5 210 194	-5 048 812
Summa fritt eget kapital		-15 192 370	-9 641 205
SUMMA EGET KAPITAL		471 672 501	476 882 695
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	75 624 804	76 009 172
Leverantörsskulder		200 130	363 831
Skatteskulder		190 840	190 840
Övriga skulder		401 911	479 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 209 096	967 492
Summa kortfristiga skulder		77 626 780	78 010 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		549 299 281	554 893 560

Kassflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 495 308	-2 980 348
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 402 352	5 402 351
	2 907 044	2 422 003
Erhållen ränta	28 542	-321
Erlagd ränt	-2 679 256	-2 068 143
Kassaflöde från investeringsverksamheten	256 329	353 539
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	528 914	-312 618
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga skulder	-63 888	-448 060
Kassaflöde från löpande verksamheten	721 356	-407 139
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-384 368	-288 276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-384 368	-288 276
ÅRETS KASSAFLÖDE	336 987	-695 415
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 435 995	2 131 411
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 772 983	1 435 995

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen

Noter

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvartetten 1 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, 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:

Immateriella anläggningstillgångar	4 – 20%
Maskiner och inventarier	20%
Byggnad	1 – 4%

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	5 637 972	4 696 092
	Hysesintäkter lokaler, moms	784 696	634 369
	Hysesintäkter övr. objekt, moms	0	300
	Deb. Fastighetsskatt, moms	95 420	71 653
	Bredband	312 420	312 625
	Varmvatten, moms	215 578	165 834
	El, moms	454 470	444 915
	Gemensamhetslokal	1 095	0
	Nycklar/lås vidarefakturerering	3 000	300
	Påminnelseavgift	3 300	1 980
	Dröjsmålsränta	816	0
	Pantsättningsavgift	14 914	0
	Överlåtelseavgift	14 330	0
	Administrativ avgift, moms	98	0
	Administrativ avgift	1 514	0
	Andrahandsuthyrning	396 328	289 286
	Vidarefakturerade kostnader	1 420	0
	Öres- och kronutjämnning	-6	34
	Summa	7 937 365	6 617 388
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024	2023
	Elstöd	0	200 914
	Övriga erhållna bidrag	11 700	0
	Övriga intäkter	75 367	37 401
	Återbäring försäkringsbolag	5 000	0
	Övriga intäkter, moms	28 750	0
	Summa	120 817	238 315
Not 4	FASTIGHETSSKÖTSEL	2024	2023
	Fastighetsskötsel enligt avtal	84 985	84 952
	Fastighetsskötsel utöver avtal	5 202	2 862
	Städning enligt avtal	118 185	112 783
	Städning utöver avtal	317 733	348 906
	Hissbesiktning	12 241	34 311
	Brandskydd	84 414	71 283
	Myndighetstillsyn	0	18 850
	Gemensamma utrymmen	999	0
	Sophantering	10 713	0
	Snöröjning/sandning	0	81 175
	Serviceavtal	241 353	26 002
	Mattvätt/hyrmattor	29 147	25 183
	Förbrukningsmaterial	30 297	12 644
	Summa	935 267	818 951
Not 5	REPARATIONER	2024	2023
	Reparationer	0	39 787
	Bostadsrättslägenheter	0	7 699
	Trapphus/port/entréer	10 709	0
	Sophantering/återvinning	34 661	0
	Dörrar och lås/porttelefon	44 727	26 081
	Övriga gemensamma utrymmen	-16 077	9 909
	Ventilation	24 212	3 3837
	Elinstallationer	12 632	11 424
	Hissar	8 250	80 619
	Balkonger/altaner	5 749	0
	Summa	124 862	179 355

Not 6	PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
	Underhåll av byggnad	0	121 513
	Garage/parkering	69 692	0
	Summa	69 692	121 513
Not 7	TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
	El	790 861	784 037
	Uppvärmning	614 363	565 872
	Vatten	491 966	229 433
	Sophämtning/renhållning	173 173	159 930
	Grovsopor	88 027	0
	Summa	2 158 390	1 739 272
Not 8	ÖVRIGA DRIFTKOSTNADER	2024	2023
	Fastighetsförsäkringar	102 871	88 599
	Kabel-TV	94 098	0
	Bredband	212 911	292 362
	Fastighetsskatt	95 420	95 420
	Summa	505 300	476 381
Not 9	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
	Kreditupplysning	9 490	6 094
	Tele- och datakommunikation	29 497	29 937
	Juridiska åtgärder	218 175	0
	Inkassokostnader	14 691	3 890
	Revisionsarvoden extern revisor	60 104	122 621
	Styrelseomkostnader	12 458	4 559
	Fritids och trivselkostnader	1 740	332
	Föreningskostnader	25 170	12 278
	Förvaltningsarvode enl. avtal	94 066	132 373
	Överlåtelsekostnad	25 999	0
	Pantsättningskostnad	15 440	0
	Övriga förvaltningsarvoden	0	134 912
	Korttidsinventarier	0	61 084
	Administration	40 922	5 990
	Konsultkostnader	188 667	1 708
	Bostadsrätterna Sverige	8 620	0
	Övriga externa kostnader	150 000	0
	Summa	895 038	515 777
Not 10	PERSONALKOSTNADER	2024	2023
	Styrelsearvoden	352 000	443 200
	Arbetsgivaravgifter	110 589	139 252
	Summa	462 589	582 452
Arvodet är högre än beslutat pga. periodiseringsmiss tidigare år, 256 000 kr avser 2024.			
Not 11	RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
	Räntekostnader fastighetslån	2 741 075	2 067 393
	Dröjsmålsränta	1 318	635
	Kostnadsränta skatter och avgifter	35	0
	Övriga finansiella kostnader	1 000	115
	Summa	2 743 428	2 068 144

Not 12	ÖVRIGA IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående	7 743 706	7 743 706
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 743 706	7 743 706
	Ackumulerad avskrivning		
	Ingående	-550 834	-232 523
	Årets avskrivning	-318 312	-318 311
	Utgående ackumulerad avskrivning	-869 146	-550 834
	Utgående restvärde enligt plan	6 874 560	7 192 872
Not 13	BYGGNADER OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
	Ingående	555 423 813	555 423 813
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	555 423 813	555 423 813
	Ackumulerad avskrivning		
	Ingående	-10 132 234	-5 066 117
	Årets avskrivning	-5 066 112	-5 066 117
	Utgående ackumulerad avskrivning	-15 198 346	-10 132 234
	Utgående restvärde enligt plan	540 225 467	545 291 579
	<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>223 219 425</i>	<i>223 219 425</i>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	207 000 000	207 000 000
	Taxeringsvärde mark	200 542 000	200 542 000
	Summa	407 542 000	407 542 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	398 000 000	398 000 000
	Lokaler	9 542 000	9 542 000
	Summa	407 542 000	407 542 000
Not 14	MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående	89 616	89 616
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 616	89 616
	Ackumulerad avskrivning		
	Ingående	-18 709	-786
	Årets avskrivning	-17 928	-17 923
	Utgående ackumulerad avskrivning	-36 637	-18 709
	Utgående restvärde enligt plan	52 979	70 907
Not 15	LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
	Aktier och andelar	5 000	5 000
	Summa	5 000	5 000

Not 16	ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
	Skattekonto	95 563	98 751
	Avräkningskonto annan förvaltare	0	221 386
	Transaktionskonto	727 892	392 700
	Borgo räntekonto	505 658	0
	Summa	1 329 113	712 837

Not 17	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbet. kostnader	15 053	180 839
	Förutbet. försäkringspremie	26 817	22 402
	Förutbet. Kabel-TV	31 532	0
	Förutbet. bredband	46 303	0
	Upplupna intäkter	62 225	0
		181 930	203 241

Not 18	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
	SBAB		0	25 624 666
	Danske Bank	3,20 %	25 624 666	0
	Danske Bank	3,20 %	50 000 138	50 384 506
	Summa		75 624 804	76 009 172
	Varav kortfristig del		-75 624 804	-76 009 172

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 702 964 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 19	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader	13 021	0
	Uppl. kostnad fastighetsskötsel	7 078	0
	Uppl. kostnad el	80 117	84 486
	Uppl. kostnad värme	80 921	82 738
	Uppl. kostnad räntor	75 956	11 784
	Uppl. kostnad vatten	72 691	0
	Uppl. kostnad sophämtning	86 645	0
	Uppl. kostnad arvoden	64 000	0
	Beräknade uppl. sociala avgifter	20 100	0
	Förutbetalda hyror/avgifter	678 567	742 406
	Övriga uppl. kostn. och förutbet. intäkter	0	16 077
	Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
		1 209 096	967 492

Not 20	STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	76 874 000	76 874 000

Not 21	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2025

Alexander Lange
Ordförande

Marie Appelqvist
Ledamot

Tor Myhrman
Ledamot

Simona Vinternatt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2025

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. William Alexander Stephens Lange alex@kvartetten1.se	 Signed Authenticated	30.05.2025 14:37 30.05.2025 14:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/07) IP: 217.213.92.188
2. SIMONA VINTERNATT simona@kvartetten1.se	 Signed Authenticated	30.05.2025 15:30 30.05.2025 15:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/04/28) IP: 188.149.42.253
3. MARIE LOUISE APPELQVIST marie@kvartetten1.se	 Signed Authenticated	30.05.2025 21:44 30.05.2025 21:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/01/11) IP: 81.229.134.222
4. TOR MYHRMAN tor@kvartetten1.se	 Signed Authenticated	01.06.2025 09:47 01.06.2025 09:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/07/16) IP: 83.254.70.63
5. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	04.06.2025 11:47 04.06.2025 11:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 94.191.152.75

* 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



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2025 11:47

SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg · 30.05.2025 13:38

DOCUMENT ID:

HJlkTOFDfee

ENVELOPE ID:

Sy16dMDGel-HJlkTOFDfee

DOCUMENT NAME:

ÅR2024 slutversion5 2025-05-30 Kvartetten 1.pdf

17 pages

SHA-512:

276ac055f5995fab0f7720710929007f2ab10b25b67897
21fb4b24eb87c7935a2e8e832d325b16db8895020af17d
1a2c093c21b2664bb5df29db69005c5db98b

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 Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1 i Hagastaden
Org.nr. 769634-4840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1 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 föreningens 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1 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

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2025 11:44

SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg · 04.06.2025 11:42

DOCUMENT ID:

SJmxScpGgg

ENVELOPE ID:

HyzxBcaMeg-SJmxScpGgg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Kvartetten 1 för 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

4b21fe6de4cdb895f4b838e64267b5235611c030354aec
6dad07cb8ecda0a5dfe33bcbcb799e7d0df95641121f916
eedd102fb721e2ce1229689c524e572dd0cc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	Signed	04.06.2025 11:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02)
Margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	04.06.2025 11:44	Low	IP: 94.191.152.75

* 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

Ordlista

– inför föreningsstämman

För att bättre förstå årsredovisningen, finns här nedan förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken i bokstavsordning.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGARNA

är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGARNA

är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

AVSÄTTNINGAR

är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida reparationer av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN

visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

DRIFTKOSTNADER

Kostnader för löpande funktioner i en fastighet, som värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

En fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.

KORTFRISTIGA SKULDER

är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare, t.ex. banklån.

LIKVIDITET

Föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

NOTER

I både resultat och balansräkningen hittar du nothänvisningar, där du mer ingående kan läsa vad de olika posterna består av och jämföra dessa poster med föregående år.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGARNA

Tillgångar som löpandet förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpandet utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Den del i en årsredovisning där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

SOLIDITET

Föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER

avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UNDERHÅLLSKOSTNADER

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

UPPLUPNA INTÄKTER

är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER

är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL

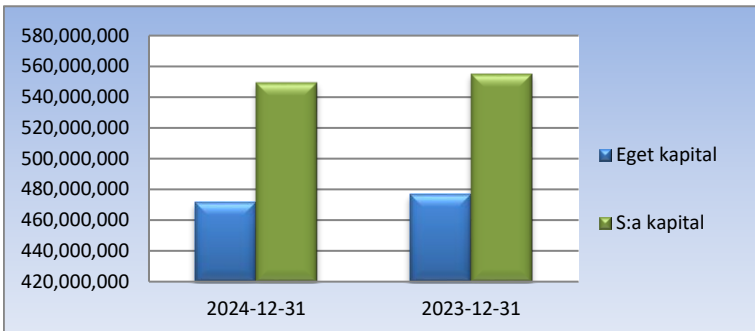
Utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningarna").

ÅRSSTÄMMA

Föreningens högsta beslutande organ.

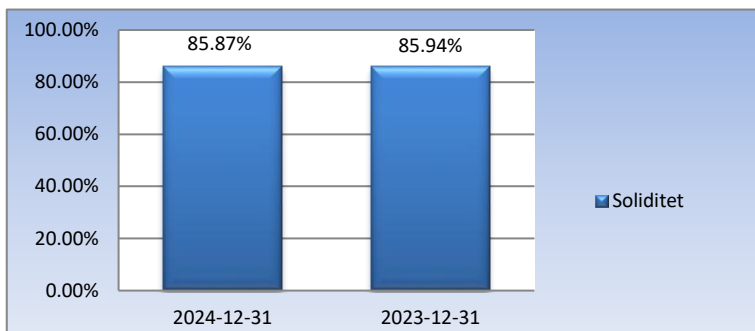
Årsredovisningen i bilder

Soliditet



Kommentar

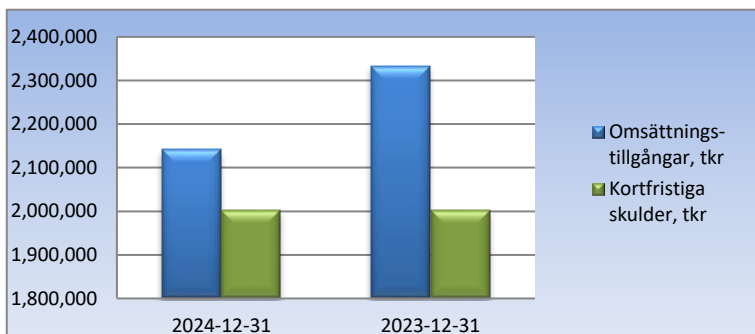
God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.



Kommentar

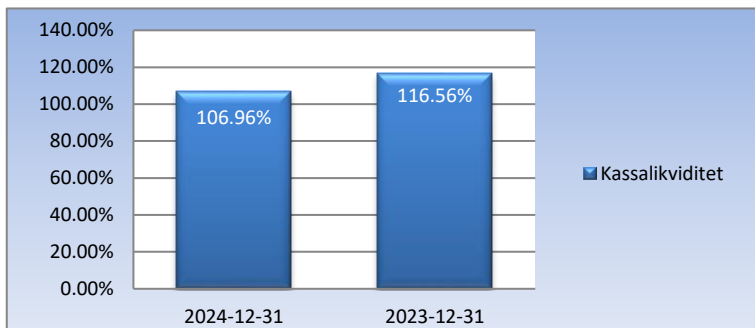
Föreningens soliditet är 86%

Kassalikviditet



Kommentar

God kassalikviditet är > 115%. Exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut som skall omsättas vid villkorsändring.

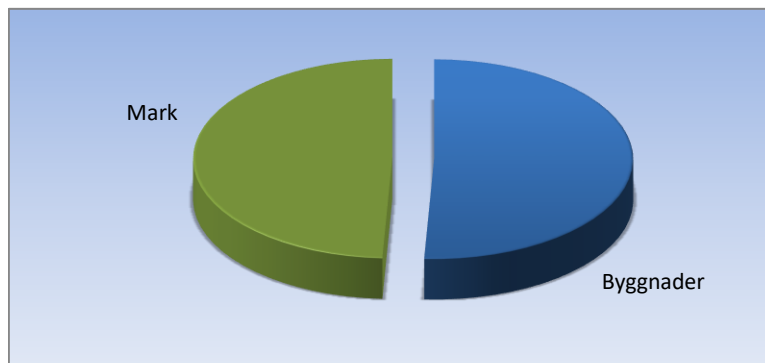


Kommentar

Föreningens kassalikviditet är 107%.

Årsredovisningen i bilder

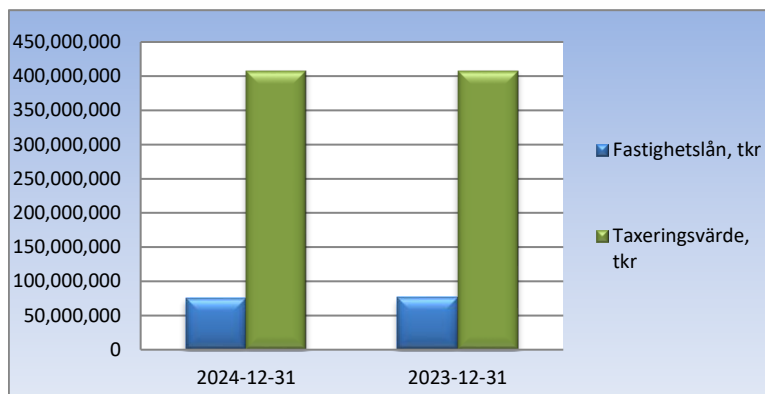
Taxeringsvärde



Kommentar

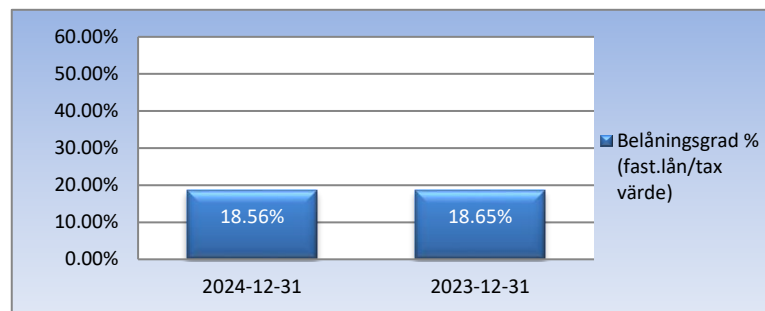
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader. Vid senaste fastighetsstaxering 2022 ökade markvärdet med 80% och byggnadsvärdet med 40% mot tidigare taxering.

Belåningsgrad



Kommentar

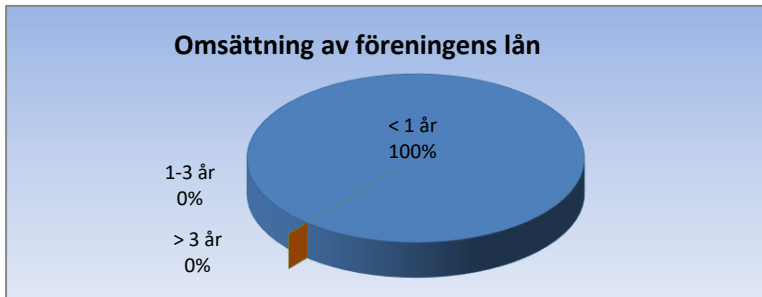
Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Kommentar

Årsredovisningen i bilder

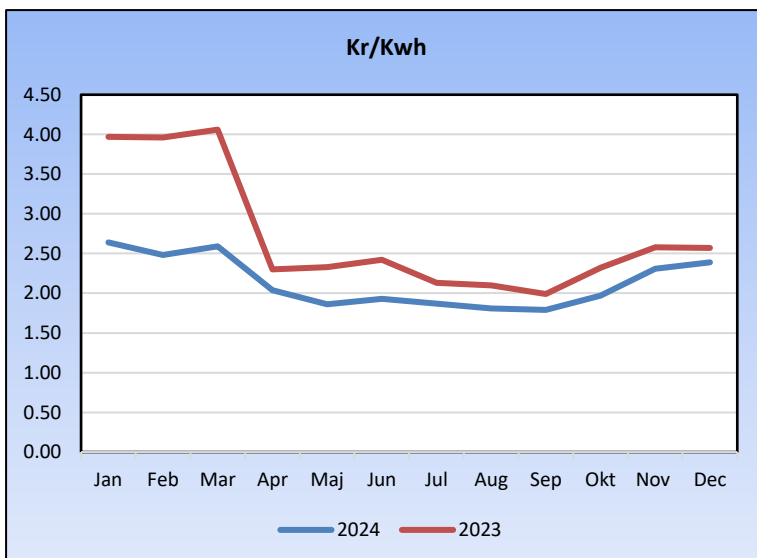
Låneportfölj



Kommentar

Lånens omsättningstid från 2022-12-31

Utveckling elkostnad per kwh

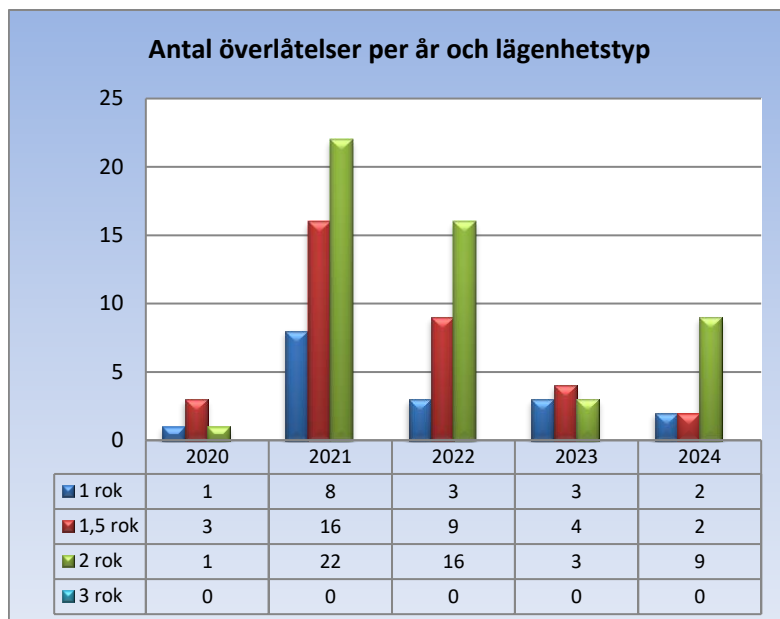


Kommentar

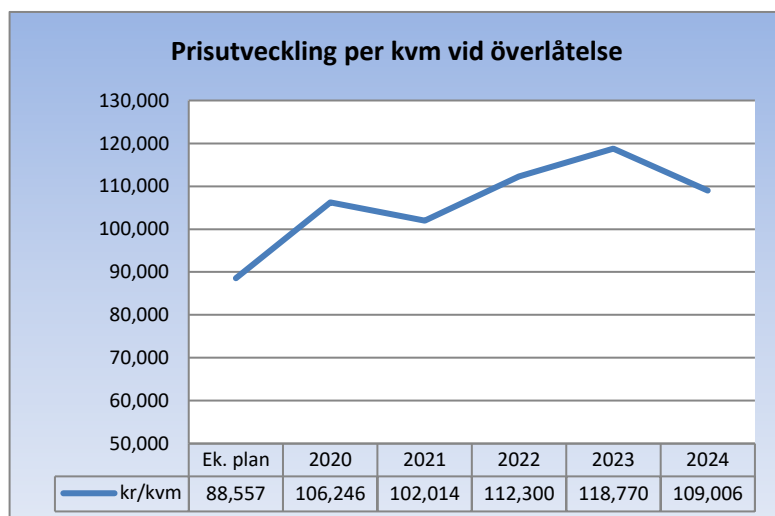
Föreningen har ett avtal som följer elprisbörser Nordpol + påslag

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse lägenheter



Kommentar



Kommentar

Prisuppgång med 123% jmf med upplåtelsen.



Egna anteckningar:

Sidan 33 av 36



Egna anteckningar:

Sidan 34 av 36



KVARTETTEN 1

www.ture8.se

Fullmakt

Fullmakt ges till

Namn

för att vid föreningsstämman föra min talan och utöva min rösträtt.

Datum för föreningsstämman (år-månad-dag)

Underskrift

Ort och datum	
Underskrift	
Namnförtydligande	
Lägenhetsnummer	Förening Brf Kvartetten 1, Org. nr. 769634-4840



Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera bostadsrätter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Ombud

Medlem får utöva sin rösträtt genom ett ombud.

Ombudet ska visa upp en skriftlig, daterad och av medlemmen undertecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Biträde

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträdet har yttranderätt. Biträdet behöver inte visa upp fullmakt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar, syskon, barn
- god man

KVARTETTEN 1

www.kvartetten1.se

Kvarteret Oxford

Kvarteret Oxford ett kvarter i Hagastaden i Stockholm på gränsen till Solna. Bebyggelsen består av två bostadshus som tillsammans bildar en kvartett och kallas därför även "Kvartetten". De ritades av Wingårdh arkitektkontor och nominerades till Årets Stockholmsbyggnad 2022.

Hagastaden

Hagastaden är ett kommungränsöverskridande stadsbyggnadsprojekt i Stockholm, innefattande delar av Stockholms kommun och Solna kommun. Hagastaden har en yta av 96 hektar och omfattar områdena för den tidigare bangården för Stockholms norra station och Norra stationsgatan, Karolinska institutet och Karolinska sjukhuset.

Hagastaden kan på grund av sitt läge vid gränsen av Stockholms innerstad idag anses ingå i det så kallade Halvcentrala bandet. Området blir en ny stadsdel i Stockholms innerstad.

Hagastaden tillhör dels stadsdelen Vasastaden i Stockholms innerstad, dels stadsdelen Haga i Solna kommun. Det finns en arkitekturmässig strävan att sudda ut kommungränsen men området förblir uppdelat i kommunal bemärkelse. I praktiken löper gränsen längs Eugeniavägen, undantaget Elite Hotel Carolina Tower. Den södra delen av Hagastaden, som domineras av en rad höga och täta bostadskvarter med den kommande Norra stationsparken i mitten, ligger i Vasastaden och Norrmalms stadsdelsområde. Större delen av Hagastadens akademiska lokaler, sjukhuslokaler samt många kontorsplatser ligger i Solna (norr om Eugeniavägen) och även 3 000 bostäder planeras i denna del längre fram i tiden. Att Hagastaden ligger i två olika kommuner påverkar bland annat fördelningen av förskole- och skolplatser och kommunalskatt inom området.

