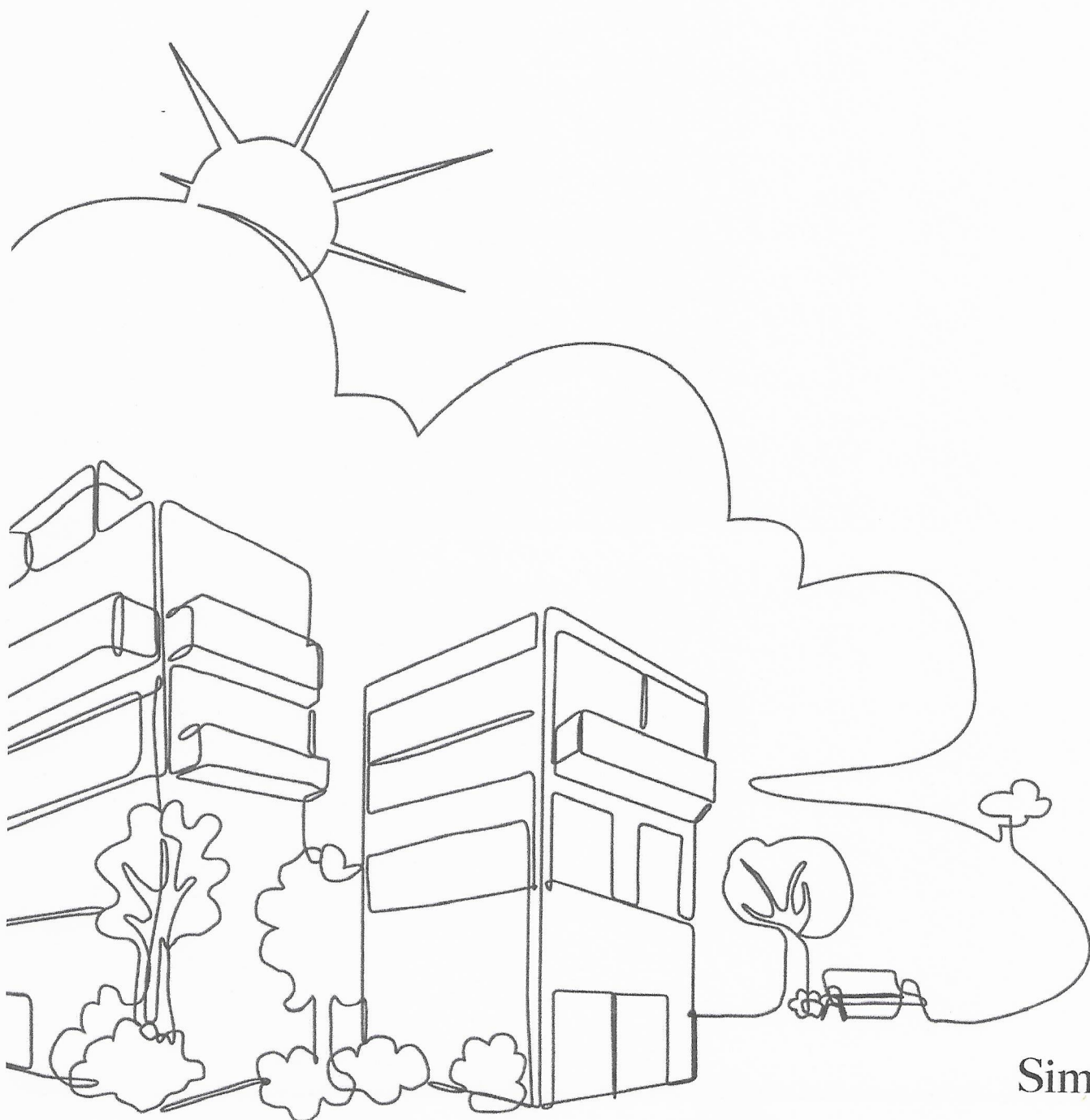


Årsredovisning 2025

Brf Kvartershuset i Lund

769637-2973



Simpleko

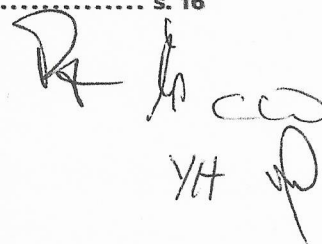
Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvartershuset i Lund

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. 16



Handwritten signatures and initials, including 'R', 'H', 'CC', 'YH', and 'JP'.

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

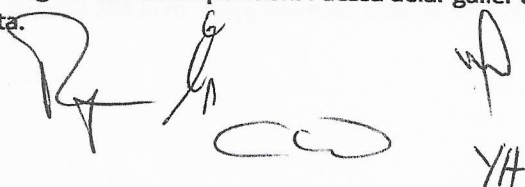
Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer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

The image shows four handwritten signatures or initials in black ink. From left to right: a stylized signature, a signature with a small 'G' above it, a signature that looks like 'CO', and a signature with 'YH' written below it.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Laddstolpar	Chargenode
Service- och underhållsavtal port mm	GC gruppen
Teknisk förvaltning	Primär fastighetsförvaltning AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Lund Väster, med en andel på 7.5%.

Samfälligheten förvaltar bl a gång- och cykelvägar och omfattar fastigheterna Lund Måsen 15, 16, 17, 19, 20, 21, och 23.

Övrig verksamhetsinformation

Varje bostadsrätt disponerar förråd i fastighetens källare. I källaren finns även 23 garageplatser varav nio är anpassade för elbilar. Sex p-platser finns utomhus som också hyrs ut till medlemmar. Uppställningsplats för cyklar finns i husets källare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna med 2% från och med 2025-01-01.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen handlat upp och tecknat avtal om kollektivt bredband 1000/1000 och kollektiv TV och därmed kunnat sänka avgiften för medlemmarna.

Föreningen har sagt upp avtalet med Parkando och parkeringsplatserna förvaltas nu av Simpleko. Måsen Parkering AB, som sköter garageanläggningen har gjort motsvarande förändring

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Handwritten signatures and initials in black ink, including what appears to be a stylized 'R', 'H', 'CO', 'YH', and 'NP'.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 232 178	4 136 182	3 745 290	3 039 190
Resultat efter fin. poster	-1 897 053	-1 438 922	-1 750 677	580 746
Soliditet (%)	74	74	74	74
Yttre fond	1 064 167	629 167	194 167	-
Taxeringsvärde	161 136 000	154 531 000	154 531 000	154 531 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	911	896	822	766
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,9	91,4	89,5	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 007	14 154	14 479	14 627
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 425	12 556	12 844	12 975
Sparande / kvm totalyta, kr	166	262	197	247
Elkostnad / kvm totalyta, kr	75	64	61	81
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	83	73	65	44
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	73	49	26	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	231	186	151	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,59	2,05	2,19	-
Räntekänslighet (%)	15,38	15,80	17,61	19,09

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 251 609 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.

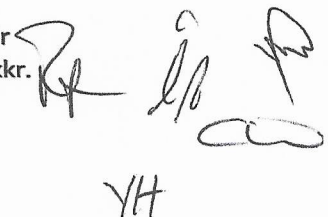
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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 gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 791 kkr.



Handwritten signatures and initials, including 'YH' at the bottom.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	178 970 000	-	-	178 970 000
Fond, yttre underhåll	629 167	-	435 000	1 064 167
Balanserat resultat	-1 799 098	-1 438 922	-435 000	-3 673 020
Årets resultat	-1 438 922	1 438 922	-1 897 053	-1 897 053
Eget kapital	176 361 147	0	-1 897 053	174 464 094

Resultatdisposition

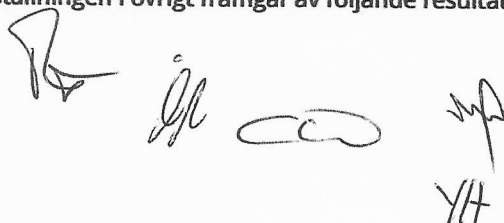
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 673 020
Årets resultat	-1 897 053
Totalt	-5 570 073

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-5 570 073
	-5 570 073

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


Y/H

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 232 178	4 136 182
Övriga rörelseintäkter	3	-2	5 280
Summa rörelseintäkter		4 232 176	4 141 462
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 636 762	-1 486 936
Övriga externa kostnader	8	-153 457	-136 238
Personalkostnader	9	-121 149	-63 427
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 688 228	-2 688 228
Summa rörelsekostnader		-4 599 596	-4 374 829
RÖRELSERESULTAT		-367 420	-233 367
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 525	37 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 540 158	-1 243 263
Summa finansiella poster		-1 529 633	-1 205 554
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 897 053	-1 438 922
ÅRETS RESULTAT		-1 897 053	-1 438 922




 1/4

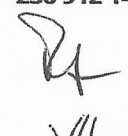
Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	232 490 153	235 158 689
Maskiner och inventarier	12	137 799	157 491
Summa materiella anläggningstillgångar		232 627 952	235 316 180
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	20 125	20 125
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 125	20 125
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		232 648 077	235 336 305
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 369	0
Övriga fordringar	15	28 867	28 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	216 978	248 879
Summa kortfristiga fordringar		259 214	277 734
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 540 050	1 298 108
Summa kassa och bank		1 540 050	1 298 108
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 799 264	1 575 842
SUMMA TILLGÅNGAR		234 447 341	236 912 147

YH
RA
CC
MD

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		178 970 000	178 970 000
Fond för yttre underhåll		1 064 167	629 167
Summa bundet eget kapital		180 034 167	179 599 167
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 673 020	-1 799 098
Årets resultat		-1 897 053	-1 438 922
Summa ansamlad förlust		-5 570 073	-3 238 020
SUMMA EGET KAPITAL		174 464 094	176 361 147
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	38 795 900	59 192 600
Summa långfristiga skulder		38 795 900	59 192 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	20 396 700	622 800
Leverantörsskulder		112 653	89 029
Skatteskulder		26 670	15 310
Övriga kortfristiga skulder		1 085	2 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	650 239	628 778
Summa kortfristiga skulder		21 187 347	1 358 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		234 447 341	236 912 147

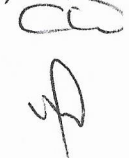




Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-367 420	-233 367
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 688 228	2 688 228
Erhållen ränta	10 525	44 433
Erlagd ränta	-1 541 591	-1 397 758
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	789 742	1 101 535
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 520	54 958
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	56 480	-10 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten	864 742	1 145 975
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-622 800	-1 374 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-622 800	-1 374 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	241 942	-228 725
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 298 108	1 526 833
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 540 050	1 298 108





Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvartershuset i Lund 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.

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	0,83 %
Installationer	2,50 - 10,00 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

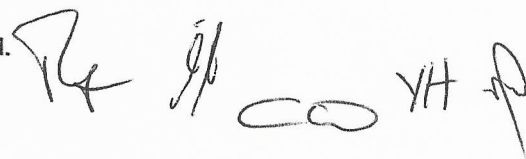
Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Handwritten signatures and initials in black ink, including what appears to be 'JL', 'JP', 'CO', 'YH', and 'P'.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 426 408	3 327 073
Hysesintäkter, p-platser	167 606	164 000
Övriga intäkter	295 766	264 056
Vatten	152 185	154 629
El	190 213	226 424
Summa	4 232 178	4 136 182

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerering	0	5 281
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Summa	-2	5 280

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	128 839	206 760
Besiktning och service	67 810	12 166
Parkeringstjänster	3 000	3 900
Trädgårdsarbete	39 107	20 242
Summa	238 756	243 068

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 494	6 625
Rep Hyreslägenheter/bostäder	12 875	0
Dörrar och lås/porttele	1 806	1 756
Rep Övriga gemensamma utrymmen	2 906	0
Summa	20 081	8 381

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	355 586	303 893
Uppvärmning	396 555	348 903
Vatten	349 438	231 743
Sophämtning	20 604	110 124
Summa	1 122 183	994 663

YH PA 


NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	59 600	57 244
Serviceavtal mättjänster	10 470	1 732
Kabel-TV	142 177	170 581
Bredband	18 544	0
Samfällighet	13 591	11 347
Fastighetsskatt	11 360	-80
Summa	255 742	240 824

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 753	2 140
Övriga förvaltningskostnader	55 972	43 735
Revisionsarvoden	17 500	16 875
Ekonomisk förvaltning	76 232	73 488
Summa	153 457	136 238

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	100 277	52 500
Sociala avgifter	20 872	10 927
Summa	121 149	63 427

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 540 158	1 242 948
Övriga räntekostnader	0	315
Summa	1 540 158	1 243 263

[Handwritten signatures and initials]
YH

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	241 091 800	241 091 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	241 091 800	241 091 800
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 933 111	-3 264 575
Årets avskrivning	-2 668 536	-2 668 536
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 601 647	-5 933 111
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	232 490 153	235 158 689
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 821 000</i>	<i>48 821 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	123 136 000	111 531 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	43 000 000
Summa	161 136 000	154 531 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

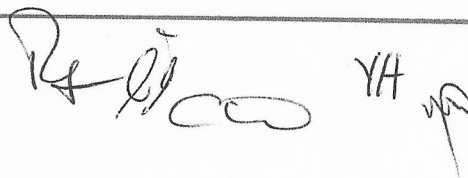
	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	196 875	196 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	196 875	196 875
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-39 384	-19 692
Årets avskrivning	-19 692	-19 692
Utgående ackumulerad avskrivning	-59 076	-39 384
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	137 799	157 491

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i koncernen	20 125	20 125
Summa	20 125	20 125

NOT 14, SPECIFIKATION VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Namn: Måsen Parkering AB, org.nr 559127-5705.
Säte: Lund

The block contains several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a signature that appears to be 'R. J. O.'. To its right are the initials 'YH' and another signature that looks like 'M. P.'.

Kapitalandel:	Rösträttsandel:	Antal andelar:	Bokfört värde:
50 %	50 %	23 st	20 125 kr

Resultat: 277 kronor

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	26 085	26 029
Skattefordringar	2 782	2 826
Summa	28 867	28 855

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 357	21 924
Försäkringspremier	56 630	54 452
Kabel-TV	-14 678	28 445
Bredband	9 701	0
Förvaltning	19 968	19 058
Övr förutb kostn uppl int	125 000	125 000
Summa	216 978	248 879

NOT 17, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2027-12-20	2,80 %	19 229 600	19 437 200
Nordea	2026-12-16	1,43 %	19 981 500	20 189 100
Nordea	2026-01-05	3,54 %	19 981 500	20 189 100
Summa			59 192 600	59 815 400
Varav kortfristig del			20 396 700	622 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 078 600 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.

[Handwritten signatures: P4, G, CC, YH, and a stylized mark]

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	37 771	37 521
Uppvärmning	52 243	45 051
Utgiftsräntor	203 411	204 844
Vatten	34 133	23 377
Uppl kostn renhållningsavg	5 700	9 036
Förutbetalda avgifter/hyror	316 981	308 949
Summa	650 239	628 778

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	62 534 000	62 534 000

YH

Handwritten signatures and initials:

- A large signature above "YH".
- A signature to the right of "YH".
- A signature below "YH".
- A signature to the right of the signature below "YH".
- A signature at the bottom right.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-26.

Lund 2026-03-06

Ort och datum



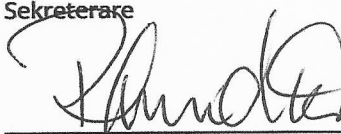
Åke Rahlén
Ordförande



Camilla Wide
Sekreterare

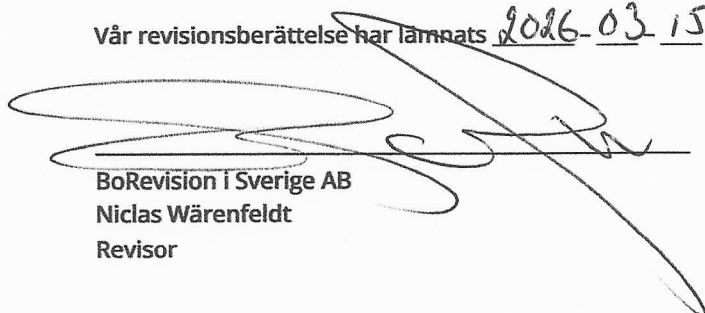


Ylva Herou
Ledamot



Rolf Lundkvist
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-15



BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvartershuset i Lund, org.nr. 769637-2973

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvartershuset i Lund för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvartershuset i Lund för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 15.3-2026

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor