



*(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)*

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Kvarteret IQ

769638-8136

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret IQ får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 t.o.m 31 december 2022 vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Lunds kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen har den 1 september 2021 förvärvat fastigheten Eddan 4 i Lunds kommun. Lagfart erhöles den 7 december 2021.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har uppförts ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 78 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3595 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 30 parkeringsplatser varav 15 i garage. Av föreningens p-platser är tre platser försedda med laddstolpar för elbilar. Föreningen disponerar även över två öppna p-platser med laddstolpar reserverade till bilpool.

#### *Svanenmärkning*

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

#### *Beräknad energiförbrukning*

Beräknad energiprestanda (primärenergital) vid normalt brukande och ett normalår är enligt Energideklaration beräknad till 62 kWh/m<sup>2</sup> och år.

### *Trygg BRF-märkning*

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

### *Gemensamhetsanläggning*

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

### *Föreningens skattemässiga status*

Föreningen är vid ingången och utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

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

### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2022 och kommer att deklarerar som färdigställda. De kommer troligen att åsättas värdeår 2022. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett taxeringsvärde för lokaler.

### *Avsättning till yttre fond*

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

### **Förvaltning**

#### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB för ekonomisk förvaltning.

#### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning av installationer. Avtalet gäller till den 13 maj 2025. Föreningen har även tecknat avtal med Örestads bevakning avseende fastighetsjour. Avtalet gäller till den 31 december 2023. Avtalet förlängs automatiskt med ett år i taget.

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel innefattande trappstädning, snöröjning och trädgårdsskötsel med Stådexperterna Fastighetsservice. Avtalet gäller till den 30 juni 2023. Avtalet förlängs automatiskt med ett år i taget.

Föreningen har tecknat avtal med Element Hiss angående hisservice och hissbesiktning vilket ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 36 000 kronor per år. Även köldmediekontroll ingår under garantitiden.

### ***Föreningens ekonomi***

#### ***Ekonomisk plan***

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 13 september 2021. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 15 september 2021.

#### ***Årsavgifter***

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Under år 2022 har årsavgifterna varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift, inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning), har under året varit 711 kr/m<sup>2</sup>. Kostnaden för varmvatten har debiterats med 65,59 kr/m<sup>3</sup> och för el med 2,25 kr/kWh.

Styrelsen har beslutat om en höjning med 12 procent fr.o.m. den 1 februari 2023. Genomsnittlig årsavgift, inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning), kommer efter höjningen vara 796 kr m<sup>2</sup>.

#### ***Föreningens långfristiga lån***

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 17 maj 2022.

Under året har föreningen amorterat 129 000 kronor (0 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är lika med amortering i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tio.

#### ***Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören***

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 9 maj 2022. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2022.

#### ***Föreningens investerings- och finansieringsbalans***

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 juni 2022 följande utseende:

|                     |             |                    |             |
|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
| Anskaffningskostnad | 187 015 000 | Insatser           | 90 240 000  |
|                     |             | Upplåtelseavgifter | 45 275 000  |
|                     |             | Lån                | 51 500 000  |
|                     | <hr/>       |                    | <hr/>       |
|                     | 187 015 000 |                    | 187 015 000 |

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 187 015 000 kr

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under maj 2022. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 20 (fyra) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två lägenheter upplåtits i andra hand.

## Medlemsinformation

|                                                     |     |
|-----------------------------------------------------|-----|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början        | 103 |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 46  |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret     | 30  |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 119 |

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 april 2022 haft följande sammansättning:

|                     |           |    |            |
|---------------------|-----------|----|------------|
| Håkan Jonsson       | Ledamot   | 1) | Ordförande |
| Alf Larsen          | Ledamot   | 1) |            |
| Gunilla Persson     | Ledamot   | 1) |            |
| Daniel Gunneflo     | Ledamot   |    |            |
| Christina Wallén    | Ledamot   |    |            |
| Vincent Vigonius    | Suppleant | 1) |            |
| Annika Mathisson    | Suppleant |    |            |
| Pavlos Kouroutsidis | Suppleant |    |            |
| Tord Jardert        | Suppleant |    |            |

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit elva (fyra) st protokollförda sammanträden. Under året har en (en) extra föreningsstämma hållits, där det beslutades om fyllnadsval av styrelseledamöter och suppleanter.

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 21 november 2022 haft följande sammansättning:

|                                 |           |            |
|---------------------------------|-----------|------------|
| Christina Wallén                | Ledamot   | Ordförande |
| Daniel Gunneflo                 | Ledamot   |            |
| Pavlos Kouroutsidis             | Ledamot   |            |
| Tord Jardert                    | Ledamot   |            |
| Ebba Ullesköld                  | Suppleant |            |
| Amaliya Eriksson                | Suppleant |            |
| Sinnamon Varsamouli Adamopoulou | Suppleant |            |
| Benjamin John                   | Suppleant |            |

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

### Revisorer

Ernst & Young AB  
Ordinarie Erik Mauritzson Huvudansvarig

Ernst & Young AB  
Suppleant

### Valberedning

Styrelsen

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 november 2021.

| <b>Flerårsöversikt</b>                                    | <b>2022</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                                      | 1 502       |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                    | -422        |
| Soliditet (%)                                             | 72,1        |
| Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea kr | 51 925      |
| Lån per m <sup>2</sup> boarea kr                          | 14 290      |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                              | 2,7         |
| Fastighetens belåningsgrad (%)                            | 27,5        |

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller på den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

### Förändringar i eget kapital

|                                | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Årets<br>resultat |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 10 677 500            | 0                       | 0                 |
| Ökning av<br>medlemsinsatser   | 124 837 500           |                         |                   |
| Omklassificering               | -45 275 000           | 45 275 000              |                   |
| Årets resultat                 |                       |                         | -421 652          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>90 240 000</b>     | <b>45 275 000</b>       | <b>-421 652</b>   |

### Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande förlust

|                                                                          |                 |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Årets resultat                                                           | -421 652        |
| Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande |                 |
| Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)           | 68 994          |
| Balanseras i ny räkning                                                  | -490 646        |
|                                                                          | <b>-421 652</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Resultaträkningen speglar perioden 1 juli 2022 till och med 31 december 2022.

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 1 501 872                 | 0                         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                   | 3   | -780 690                  | 0                         |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -78 979                   | 0                         |
| Personalkostnader                                 | 5   | -23 913                   | 0                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -342 858                  | 0                         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-1 226 440</b>         | <b>0</b>                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>275 432</b>            | <b>0</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 590                       | 0                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -697 674                  | 0                         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-697 084</b>           | <b>0</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-421 652</b>           | <b>0</b>                  |

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |       |                    |                    |
|-----------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                            | 6, 13 | 186 672 142        | 0                  |
| Pågående nyanläggningar                       | 7     | 0                  | 120 000 000        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>186 672 142</b> | <b>120 000 000</b> |

#### **Summa anläggningstillgångar**

**186 672 142**

**120 000 000**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |   |                |                  |
|----------------------------------------------|---|----------------|------------------|
| Kundfordringar                               |   | 67 853         | 0                |
| Övriga fordringar                            | 8 | 606 103        | 1 692 096        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 63 715         | 0                |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |   | <b>737 671</b> | <b>1 692 096</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                |                   |
|------------------------------------|--|----------------|-------------------|
| Kassa och bank                     |  | 3 729          | 9 026 676         |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>3 729</b>   | <b>9 026 676</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>741 400</b> | <b>10 718 772</b> |

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**187 413 542**

**130 718 772**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

135 515 000

10 677 500

**Summa bundet eget kapital**

**135 515 000**

**10 677 500**

##### *Fritt eget kapital*

Årets resultat

-421 652

0

**Summa fritt eget kapital**

**-421 652**

**0**

**Summa eget kapital**

**135 093 348**

**10 677 500**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 13

34 142 000

0

**Summa långfristiga skulder**

**34 142 000**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 13

17 229 000

120 000 000

Leverantörsskulder

94 057

0

Skatteskulder

296 000

0

Övriga skulder

11

11 852

25 479

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

547 285

15 793

**Summa kortfristiga skulder**

**18 178 194**

**120 041 272**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**187 413 542**

**130 718 772**

## Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                                   |                |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|
| Resultat efter finansiella poster                                                 | -421 652       | 0        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 342 858        | 0        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>-78 794</b> | <b>0</b> |

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                                 |                   |                 |
|-------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Förändring av kundfordringar                    | -67 853           | 0               |
| Förändring av kortfristiga fordringar           | 1 610 436         | -814 222        |
| Förändring av leverantörsskulder                | 94 057            | 0               |
| Förändring av kortfristiga skulder              | 17 746 864        | 22 760          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>19 304 710</b> | <b>-791 462</b> |

### Investeringsverksamheten

|                                                  |                    |                     |
|--------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -67 015 000        | -120 000 000        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>-67 015 000</b> | <b>-120 000 000</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |                   |                    |
|--------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser                                  | 124 837 500       | 74 717 499         |
| Upptagna lån                                     | -85 858 000       | 120 000 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>38 979 500</b> | <b>194 717 499</b> |

|                         |                   |                   |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Årets kassaflöde</b> | <b>-8 730 790</b> | <b>73 926 037</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|

### Likvida medel vid årets början

|                                     |                |                   |
|-------------------------------------|----------------|-------------------|
| Likvida medel vid årets början      | 9 032 470      | 2 406 433         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>301 680</b> | <b>76 332 470</b> |

Klientmedelskontot klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år

#### Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 313 238 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån fastställt taxeringsvärde.

#### Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

## Övrigt

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### **Not 2 Nettoomsättning**

|                                 | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder            | 1 175 967                         | 0                                 |
| Årsavgifter förråd              | 7 200                             | 0                                 |
| Hyror garage                    | 109 300                           | 0                                 |
| Varmvatten                      | 9 212                             | 0                                 |
| El                              | 41 619                            | 0                                 |
| Tillvalsavgifter                | 102 960                           | 0                                 |
| Andrahandsuthyrning             | 4 427                             | 0                                 |
| Intäkt från entreprenör ej moms | 51 119                            | 0                                 |
| Öresutjämning                   | 68                                | 0                                 |
|                                 | <b>1 501 872</b>                  | <b>0</b>                          |

### **Not 3 Driftskostnader**

|                            | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Uppvärmning                | 122 935                           | 0                                 |
| El                         | 270 185                           | 0                                 |
| Fastighetsskötsel          | 81 015                            | 0                                 |
| Yttre skötsel              | 38 370                            | 0                                 |
| Digitala tjänster          | 98 422                            | 0                                 |
| Fastighetsförsäkringar     | 29 039                            | 0                                 |
| Vatten                     | 67 794                            | 0                                 |
| Avfallshantering           | 41 560                            | 0                                 |
| Arvode teknisk förvaltning | 26 700                            | 0                                 |
| Löpande rep och underhåll  | 4 670                             | 0                                 |
|                            | <b>780 690</b>                    | <b>0</b>                          |

### **Not 4 Övriga externa kostnader**

|                                           | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Förbrukningsmaterial                      | 4 801                             | 0                                 |
| Revisionsarvoden                          | 10 000                            | 0                                 |
| Arvode ekonomisk förvaltning enligt avtal | 51 563                            | 0                                 |
| Telekommunikation                         | 12 615                            | 0                                 |
|                                           | <b>78 979</b>                     | <b>0</b>                          |

## Not 5 Personalkostnader

|                   | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode    | 18 196                    | 0                         |
| Sociala kostnader | 5 717                     | 0                         |
|                   | <b>23 913</b>             | <b>0</b>                  |

## Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2022-12-31         | 2021-12-31    |
|-------------------------------------------------|--------------------|---------------|
| Omklassificeringar                              | 187 015 000        | 0             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>187 015 000</b> | <b>0</b>      |
| Årets avskrivningar                             | -342 858           | 0             |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-342 858</b>    | <b>0</b>      |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>186 672 142</b> | <b>0</b>      |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 27 000 000         | 0             |
| Taxeringsvärden mark                            | 33 800 000         | 0             |
|                                                 | <b>60 800 000</b>  | <b>0</b>      |
| Bokfört värde byggnader                         | 81 943 742         | 27 000        |
| Bokfört värde mark                              | 104 728 400        | 33 800        |
|                                                 | <b>186 672 142</b> | <b>60 800</b> |

## Not 7 Pågående nyanläggningar

|                                                 | 2022-12-31   | 2021-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 120 000 000  | 0                  |
| Inköp                                           | 67 015 000   | 120 000 000        |
| Omklassificeringar                              | -187 015 000 | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>     | <b>120 000 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>     | <b>120 000 000</b> |

## Not 8 Övriga fordringar

|                                        | 2022-12-31     | 2021-12-31       |
|----------------------------------------|----------------|------------------|
| Fordran JM AB                          | 0              | 1 660 824        |
| Skattekonto                            | 308 152        | 25 478           |
| Klientmedelskonto ekonomisk förvaltare | 297 951        | 5 794            |
|                                        | <b>606 103</b> | <b>1 692 096</b> |

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                          | 2022-12-31    | 2021-12-31 |
|--------------------------|---------------|------------|
| Förutbet försäkr premier | 3 486         | 0          |
| Upplupna hyror, avgifter | 41 184        | 0          |
| Förutbet bredband        | 16 997        | 0          |
| Förutbet hemsida         | 2 048         | 0          |
|                          | <b>63 715</b> | <b>0</b>   |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

|                                          | 2022-12-31        | 2021-12-31         |
|------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Nästa års amortering                     | 172 000           | 0                  |
| Nästa års omförhandlade lån              | 17 057 000        | 0                  |
| Summa långfristig del av föreningens lån | 34 142 000        | 0                  |
| Byggnadskreditiv                         | 0                 | 120 000 000        |
| <b>Summa skuld till kreditinstitut</b>   | <b>51 371 000</b> | <b>120 000 000</b> |

| Långgivare       | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2022-12-31 |
|------------------|-------------|------------------------|-----------------------|
| Sparbanken Skåne | 2,11        | 2023-05-10             | 17 057 000            |
| Sparbanken Skåne | 2,93        | 2025-05-10             | 17 257 000            |
| Sparbanken Skåne | 3,07        | 2027-05-10             | 17 057 000            |
| <b>Totalt</b>    |             |                        | <b>51 371 000</b>     |

Kortfristig del av långfristig skuld 17 229 000

\*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2023 om sammanlagt 17 057 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 081 000 kr.

## Not 11 Övriga skulder

|                  | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|------------------|---------------|---------------|
| Skatt            | 6 747         | 14 006        |
| Sociala avgifter | 5 105         | 11 473        |
|                  | <b>11 852</b> | <b>25 479</b> |

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                           | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupen ränta            | 116 210           | 10 000            |
| Förutbetalda intäkter     | 270 222           | 5 794             |
| Styrelsearvode            | 23 538            | 0                 |
| Sociala avgifter          | 7 396             | 0                 |
| Revisionsarvode           | 20 000            | 0                 |
| Upplupen el               | 64 206            | 0                 |
| Upplupen fjärrvärme       | 39 718            | 0                 |
| Upplupen avfallshantering | 5 995             | 0                 |
|                           | <b>547 285</b>    | <b>15 794</b>     |

**Not 13 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 51 500 000        | 51 500 000        |
|                      | <b>51 500 000</b> | <b>51 500 000</b> |

Bostadsrättsföreningen Kvarteret IQ

Lund den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Christina Wallén  
Ordförande

Daniel Gunneflo  
Ledamot

Pavlos Kouroutsidis  
Ledamot

Tord Jardert  
Ledamot

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

Ernst & Young AB

Erik Maritzson  
Auktoriserad revisor