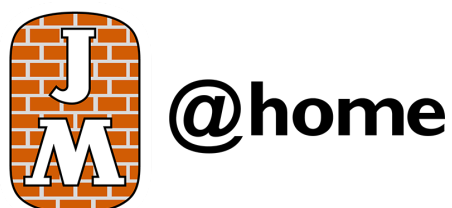


Årsredovisning 2024

Brf Kvarteret IQ

769638-8136



Bkn5-1fMgl-rk8j7yGMex

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarteret IQ

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. I
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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7.
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

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

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-18 hos Bolagsverket.

Säte

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-06-18.

Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaderna färdigställdes 2023 och är deklarerade som färdigställda. Byggnadsenheten har åsättas värdeår 2023. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2039 utgår full fastighetsavgift. För garage belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Eddan 4 i Lunds kommun. Föreningen har 78 bostadsrätter om totalt 3 595 kvm. Föreningen disponerar över 30 parkeringsplatser varav 15 i garage. Av föreningens p-platser är 3 platser försedda med laddstolpar för elbilar. Föreningen disponerar även över 2 öppna p-platser med laddstolpar reserverade till bilpool.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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.

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. Dessa krav 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. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamhetsanläggning

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

Föreningens ekonomi

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.

Styrelsens sammansättning

Pavlos Kouroutsidis	Ordförande
Benjamin Frans Hector John	Styrelseledamot
Björn Andersson	Styrelseledamot
Rasmus Jonas Kittel	Styrelseledamot
Sinamon Varsamouli Adamopoulou	Styrelseledamot
Philip Magnus Sava Spehar	Suppleant
Sosan Trakhili	Suppleant

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

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-23 där det beslutades om nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 381 900 kr.

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Bank	Sparbanken Skåne
Ekonomisk administration	JM@Home AB
El-leverantör	Vattenfall Kundservice AB
Fastighetsservice	Städexperten Fastighetsservice AB
Fjärrvärme och eldistribution	Krafttringen Nät AB
Försäkring	Trygg-hansa Försäkring Filial
Internet och TV-tjänster	Telia Sverige AB
Jourärenden	Örestads industribevakning AB
Mätning av elanvändning	Brunata AB
Parkeringskontroll	Aimo Park Sweden AB
Revisor	Ernst & Young AB
VA	VA SYD

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 3%.

BRF Kvarteret IQ har röstat för möjligheten för medlemmarna att glasa in sina balkonger. Bygglovsansökan har gjorts hos Lunds kommun och godkänts.

Inköp av sopmaskin har skett till en kostnad av 1 844 sek för städning av gemensamma ytor samt garage.

Inköp av skurmaskin har skett till en kostnad av 6 493 sek för städning av trapphusen.

Nya licenser har införskaffats för trapphusskärmarna samt medföljande mjukvara.

Uppgradering av nödtelefoner till 4G har införskaffats till våra hissar.

Källarförråd i anslutning till cykelförrådet i 5A har återställts efter inbrottsförsök.

Styrelsen har också jobbat under året med att utforska olika sätta att förbättra säkerheten i anslutning till cykelförrådet i 5A genom att ta in offerter för uppsättning av extravägg med dörr eller kameraövervakning. Efter genomgång av offerterna har styrelsen i dagsläget beslutat att avvakta då kostnaden för respektive åtgärd ansetts vara alltför hög samt har problemet med inbrott upphört.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 121 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 719 627	3 480 104	1 501 872
Resultat efter fin. poster	-308 948	-382 363	-421 652
Soliditet (%)	72	72	72
Yttre fond	450 894	68 994	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	963	873	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,9	90,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 138	14 218	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 138	14 218	-
Sparande per kvm totalyta, kr	105	84	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	84	90	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	88	84	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	25	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	205	199	-
Räntekänslighet (%)	14,68	16,28	-

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 272 876 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 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), i underhållsplanen baseras avsättningen på de åtgärder som krävs inom en 30 års period vilket är lägre än dagens avskrivningar. Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER		
	2023-12-31				2024-12-31
Insatser	90 240 000	-	-		90 240 000
Upplåtelseavgifter	45 275 000	-	-		45 275 000
Yttre fond	68 994	-	381 900		450 894
Balanserat resultat	-490 646	-382 363	-381 900		-1 254 909
Årets resultat	-382 363	382 363	-308 948		-308 948
Eget kapital	134 710 985	0	-308 948		134 402 037

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 254 909
Årets resultat	-308 948
Totalt	-1 563 857
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	381 900
Balanseras i ny räkning	-1 945 757
	-1 563 857

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

Resultaträkning

I JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 719 627	3 391 689
Rörelseintäkter		6 871	88 415
Summa rörelseintäkter		3 726 498	3 480 104
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 362 150	-1 348 745
Övriga externa kostnader	7	-194 373	-154 905
Personalkostnader	8	-117 123	-102 825
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-685 716	-685 716
Summa rörelsekostnader		-2 359 362	-2 292 191
RÖRELSERESULTAT		1 367 136	1 187 913
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-2 707	6 172
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 673 377	-1 576 448
Summa finansiella poster		-1 676 084	-1 570 276
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-308 948	-382 363
ÅRETS RESULTAT		-308 948	-382 363

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	185 300 710	185 986 426
Summa materiella anläggningstillgångar		185 300 710	185 986 426
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		185 300 710	185 986 426
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		56 886	69 899
Övriga fordringar	11	635 432	741 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	63 947	74 079
Summa kortfristiga fordringar		756 265	885 773
Kassa och bank			
Kassa och bank		14 205	2 404
Summa kassa och bank		14 205	2 404
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		770 469	888 176
SUMMA TILLGÅNGAR		186 071 179	186 874 602

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		135 965 894	135 583 994
Summa bundet eget kapital		135 965 894	135 583 994
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 254 909	-490 646
Årets resultat		-308 948	-382 363
Summa fritt eget kapital		-1 563 857	-873 009
SUMMA EGET KAPITAL		134 402 037	134 710 985
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	33 536 000	50 855 000
Summa långfristiga skulder		33 536 000	50 855 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 289 000	258 000
Leverantörsskulder		72 420	102 853
Skatteskulder		29 940	310 940
Övriga kortfristiga skulder		-2 560	-1 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	744 342	638 576
Summa kortfristiga skulder		18 133 142	1 308 617
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 071 179	186 874 602

Kassaflödesanalys

I JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	I 367 136	I 187 913
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	685 716	685 716
	2 052 852	I 873 629
Erhållen ränta	-2 707	6 172
Erlagd ränta	-1 673 377	-1 576 448
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	376 768	303 353
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	302 821	-5 996
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-206 475	101 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten	473 114	398 781
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-288 000	-258 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-288 000	-258 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	185 114	140 781
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	442 460	301 680
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	627 574	442 460

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvarteret IQ har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare 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:

Byggnad	120 år
---------	--------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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.

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, RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 984 364	2 676 512
Övriga intäkter	921	18 091
Hysesintäkter parkering	231 150	210 200
Hysesintäkter förråd	14 000	12 900
Intäkter internet	205 920	205 920
Varmvatten	76 561	80 072
El	187 918	187 689
Andrahandsuthyrning	18 794	17 607
Erhållna statliga bidrag	0	71 113
Försäkringsersättning	6 870	0
Summa	3 726 498	3 480 104

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	165 290	143 201
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	53 400	53 400
Serviceavtal	14 221	24 400
Yttre skötsel	9 803	38 503
Summa	242 714	259 504

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande rep och underhåll av bostäder	0	2 450
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	3 531	9 867
Löpande rep och underhåll installationer	18 270	0
Löpande rep och underhåll hissar	0	7 032
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	2 173	0
Löpande rep och underhåll skadegörelse	11 050	0
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	0	500
Övriga reparationer	6 812	0
Summa	41 836	19 849

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	303 245	324 041
Uppvärmning	315 186	301 950
Vatten	118 790	89 871
Sophämtning	78 735	90 833
Summa	815 956	806 695

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	40 469	39 599
Kabel-TV	206 175	208 158
Beräknad fastighetsskatt	15 000	14 940
Summa	261 644	262 697

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	20 776	11 514
Förbrukningsmaterial	0	460
Revisionsarvoden	34 000	27 250
Möteskost/stämma/städdag	15 518	12 272
Ekonomisk förvaltning	124 078	103 409
Summa	194 373	154 905

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	89 125	79 212
Sociala avgifter	27 998	23 613
Summa	117 123	102 825

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 673 170	1 574 544
Övriga räntekostnader	207	1 904
Summa	1 673 377	1 576 448

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	187 015 000	187 015 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	187 015 000	187 015 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 028 574	-342 858
Årets avskrivning	-685 716	-685 716
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 714 290	-1 028 574
Utgående restvärde enligt plan	185 300 710	185 986 426
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	104 728 400	104 728 400
Taxeringsvärde byggnad	84 494 000	84 494 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
Totalt	109 494 000	109 494 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 459	301 738
Momsfordran	4 457	0
Övriga kortfristiga fordringar	1 146	0
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	613 370	440 057
Summa	635 432	741 795

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 609
Försäkringspremier	3 382	3 278
Kabel-TV	16 994	16 994
Upplupna hyror, avgifter	43 571	52 198
Summa	63 947	74 079

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Sparbanken Skåne	2028-05-10	3,85 %	16 875 000	16 971 000
Sparbanken Skåne	2025-05-10	2,93 %	17 075 000	17 171 000
Sparbanken Skåne	2027-05-10	3,07 %	16 875 000	16 971 000
Summa			50 825 000	51 113 000
Varav kortfristig del			17 289 000	258 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 220 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Avfallshantering	6 668	7 279
El	69 774	35 070
Uppvärmning	41 080	42 407
Utgiftsräntor	139 004	139 792
Vatten	33 015	34 726
Beräknade uppl. sociala avgifter	29 741	16 241
Förutbetalda avgifter/hyror	300 395	285 371
Beräknat styrelsearvode	94 665	51 690
Beräknat revisionsarvode	30 000	26 000
Summa	744 342	638 576

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	51 500 000	51 500 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 3 % from 1/1 2025.

Nya stadgar har antagits i samband med årsmötet och extrainsatt stämma. De nya stadgarna har skickats in till Bolagsverket den 14 mars 2025.

Underskrifter

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Pavlos Kouroutsidis Ordförande	Benjamin Frans Hector John Styrelseledamot
Björn Andersson Styrelseledamot	Rasmus Jonas Kittel Styrelseledamot
Sinnamon Varsamouli Adamopoulou Styrelseledamot	

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

EY
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 08:16

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 26.05.2025 14:41

DOCUMENT ID:

rk8j7yGMex

ENVELOPE ID:

Bkn5-1fMgl-rk8j7yGMex

DOCUMENT NAME:

Brf Kvarteret IQ ÅR 2024.pdf

18 pages

SHA-512:

6fdd3e46b9fb3115cd9255c9460d76424554129591740f
0479ef0e879f6eb09295cac9673d5faf9f28dc61190f2ffb
e129da9782e325f5d5bf17185d3c06fb48

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Björn Andersson lkeabjorn@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 14:55 26.05.2025 14:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.72
Benjamin Frans Hector John benji_john@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 20:04 26.05.2025 20:03	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.243.125
SINNAMON VARSAMOULI ADAMOPOULOU cinnamon_varsamouli@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 11:52 27.05.2025 11:51	eID Low	Swedish BankID IP: 130.235.150.52
PAVLOS NIKOLAOS KOURO UTSIDIS pavlos.kouroutsidis@me.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 12:00 27.05.2025 11:57	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.68.242
Rasmus Jonas Kittel rasmus_k@hotmail.se	 Signed Authenticated	27.05.2025 17:30 27.05.2025 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.193.194
ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 08:16 28.05.2025 08:14	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.130.243

* 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



**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarteret IQ, org.nr 769638-8136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret IQ 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 revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kvarteret IQ 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 revisionssed 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 tryggt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Anmärkning

I september 2024 beslutade föreningsstämman att anta nya stadgar. Stadgarna inkom till bolagsverket för registrering först i mars 2025. Enligt lag om ekonomiska föreningar 3 kap 5§ skall en ändring som beslutats av stämman genast anmälas till föreningsregistret.

Malmö den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 08:17

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 26.05.2025 14:54

DOCUMENT ID:

rJMsVJGzll

ENVELOPE ID:

HkZo4kGzgg-rJMsVJGzll

DOCUMENT NAME:

RB Brf Kvarteret IQ.pdf

2 pages

SHA-512:

d2194eabf0d41e4664a9039c12bce17bec50044a9e556b
a625280a9074e03028961ff5f5346ffd756ed15a33c9f69
80319b50152afd761ef5ed8c2cbe8677754

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	28.05.2025 08:17	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.co m	Authenticated	28.05.2025 08:14	Low	IP: 85.24.130.243

* 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