



(Avvikelser kan förekomma mellan bild och verklighet)

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Kvadratum

769640-3794

Räkenskapsåret

2021-09-23 - 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvadratrum får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 23 september 2021 t.o.m 31 december 2022, vilket är föreningens första 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 Uppsala kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen har den fjärde juli 2022 förvärvat fastigheten Kåbo 64:3 i Uppsala kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den tionde januari 2023.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har uppförts två flerbostadshus i fem till åtta våningar samt källare med totalt 76 bostadsrättslägenheter, total boarea om ca. 4 228 m<sup>2</sup>. Föreningen har tillförsäkrats 28 parkeringsplatser i parkeringsanläggning Dansmästaren, vilka upplåtes av Uppsala Parkerings AB direkt till föreningens medlemmar.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden att vara försäkrad genom entreprenörens försorg.

#### *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.

#### *Beräknad energiförbrukning*

Energiförbrukning tas fram till första tillträdet.

#### *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.

### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns cykelrum och barnvagns- och rullstolsförråd.

### *Väsentliga servitut*

Föreningens fastighet kommer att belastas av servitut, till förmån för Vattenfall AB, avseende fjärrvärmeledning.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende individuell mätning av drift.

### *Föreningens skattemässiga status*

Föreningen var vid ingången och utgången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkta bostadsrättsförening. Föreningen har för avsikt att bli en äkte bostadsrättsförening i enlighet med inkomstskattelagen.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskovsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkte bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkta 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 är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2023. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

### *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@Home AB för teknisk förvaltning av installationer och fastighetsjour.

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel innefattande trappstädning, trädgårdsskötsel, snöröjning och halkbekämpning med Sweax.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 24 000 kronor per år.

### ***Föreningens ekonomi***

#### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 16 augusti 2022. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket 17 augusti 2022.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el som debiteras efter faktisk förbrukning bli 955 kr/m<sup>2</sup>. Kostnaden för varmvattenförbrukning samt elförbrukning beräknas uppgå till i genomsnitt ca. 29 kr/m<sup>2</sup> respektive ca. 67 kr/m<sup>2</sup>. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån individuell mätning och debitering av faktisk förbrukning av varmvatten och el. Insatser och upplåtelseavgifter uppgår enligt ekonomisk plan till ca. 48 538 kr/m<sup>2</sup>.

#### *Fastighetslån*

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Nordea om 180 000 000 kr per den 31 december 2022, varav utnyttjad del är 172 500 000 kr.

#### *Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören*

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören sker efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 30 september 2023.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under maj 2023.

#### *Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	258 050 000	Insatser	112 676 000
		Upplåtelseavgifter	92 544 000
		Lån	52 830 000
	—————		—————
	258 050 000		258 050 000

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjas under mars 2023.

Vid årets slut var 46 bostadsrätter upplåtna.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Inga väsentliga händelser har skett under året.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	70
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	74

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 augusti 2021 haft följande sammansättning:

Per-Åke Noaksson	Ledamot	1)	Ordförande
Lars-Erik Örde	Ledamot	1)	
Torsten Falk	Ledamot		
Ivan Karlsson	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit sex st protokollförda sammanträden.

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

### Revisorer

Ernst & Young AB  
Ordinarie Joakim Svensson Huvudansvarig

Ernst & Young AB  
Fredric Hävrén Suppleant

### Valberedning

Styrelsen valdes som valberedning.

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 september 2021.

## Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>
	<b>Inbetalda förskott och insatser</b>
Belopp vid årets ingång	0
Inbetalda förskott och insatser	8 709 500
Belopp vid årets utgång	<b>8 709 500</b>

## Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

Not

2021-09-23  
-2022-12-31  
(16 mån)

Rörelsens intäkter

Rörelsens kostnader

Rörelseresultat

0

Årets resultat

0

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Pågående nyanläggningar	2, 5	172 500 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>172 500 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>172 500 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank		8 709 500
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 709 500</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 709 500</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>181 209 500</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	3	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser		8 709 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 709 500</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 709 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4	172 500 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>172 500 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>181 209 500</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### 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 0 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

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

### **Not 2 Pågående nyanläggning**

	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	0
Inköp	172 500 000
	<b>172 500 000</b>

### **Not 3 Eget kapital**

Insatsen till föreningen betalas i flera delar, första delen även före medlemskap. Inbetalningen hanteras och bokförs som bundet eget kapital.

#### Not 4 Byggnadskreditiv

**2022-12-31**

Byggnadskreditiv, utnyttjad del

172 500 000

**172 500 000**

Beviljat kreditiv uppgår till 180 000 000

Byggnadskreditivet redovisas som kortfristig skuld 2022 i balansräkningen då avräkning mot Entreprenör sker under 2023.

#### Not 5 Ställda säkerheter

**2022-12-31**

Fastighetsinteckning

52 830 000

**52 830 000**

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bostadsrättsföreningen Kvadratum

Per-Åke Noaksson  
Ordförande

Lars-Erik Örde

Torsten Falk

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

Ernst & Young AB

Joakim Svensson  
Auktoriserad revisor

## Verification

Transaction ID	S10bYExZ2-BJ-OGK4IZn
Document	ÅR 2022 Brf Kvadratum.pdf
Pages	10
Sent by	Ekonomerna JM@home

## Signing parties

<b>Per-Åke Noaksson</b>	noaksson.perake@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Lars-Erik Örde</b>	018341117@telia.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Torsten Falk</b>	torsten.falk@projektide.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Joakim Svensson</b>	Joakim.Svensson@se.ey.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

### E-mail invitation sent to Joakim.Svensson@se.ey.com

2023-03-28 11:54:55 CEST,

### E-mail invitation sent to torsten.falk@projektide.se

2023-03-28 11:54:55 CEST,

### E-mail invitation sent to 018341117@telia.com

2023-03-28 11:54:55 CEST,

### E-mail invitation sent to noaksson.perake@gmail.com

2023-03-28 11:54:54 CEST,

### Clicked invitation link Lars-Erik Örde

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/111.0.0.0 Safari/537.36  
Edg/111.0.1661.54,2023-03-28 12:58:38 CEST,IP address: 90.230.249.71

### Document signed by LARS-ERIK ÖRDE

SSN 194608031516

Birth date: 1946/08/03,2023-03-28 13:00:15 CEST,

### Clicked invitation link Torsten Falk

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 16\_3\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/16.3 Mobile/15E148  
Safari/604.1,2023-03-28 13:02:51 CEST,IP address: 95.193.32.155

### Clicked invitation link Joakim Svensson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/111.0.0.0 Safari/537.36  
Edg/111.0.1661.54,2023-03-28 13:54:26 CEST,IP address: 84.216.140.63

### E-mail invitation sent to torsten.falk@projektide.se

2023-03-29 10:47:52 CEST,

### E-mail invitation sent to noaksson.perake@gmail.com

2023-03-29 10:47:56 CEST,

---

**Clicked invitation link Per-Åke Noaksson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/111.0.0.0 Safari/537.36  
Edg/111.0.1661.54,2023-03-29 13:36:03 CEST,IP address: 2001:2043:ba05:5500:d590:8aea:df2d:8722

---

**Document signed by PER-ÅKE NOAKSSON**

SSN 194809121413

Birth date: 1948/09/12,2023-03-29 13:37:25 CEST,

---

**Document signed by TORSTEN FALK**

SSN 194608191435

Birth date: 1946/08/19,2023-03-30 07:37:02 CEST,

---

**Document signed by JOAKIM SVENSSON**

SSN 199001220590

Birth date: 1990/01/22,2023-03-30 09:17:55 CEST,

---

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

