

Årsredovisning 2023

Brf Kvadratum

769640-3794



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvadratum

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2021-09-23.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens skattemässiga status

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

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkte bostadsrättsförening.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkte bostadsrättsförening, vilket kommer att anges i kontrolluppgift.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskavsavdrag), 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.

Om föreningen vid tidpunkten för lägenhetsförsäljningen uppfyllt kraven för att vara en äkte bostadsrättsförening kan säljaren beviljas uppskavsavdrag under förutsättning att övriga krav är uppfyllda för avdrag.

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 2023 och kommer att deklarerars som färdigställda. De 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.

Mervärdesskatt

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

Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart för fastigheten Kåbo 64:3 i Uppsala kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB för uppförande av föreningens hus.

Föreningen har totalt 76 bostadsrättslägenheter om totalt ca. 4 228 m². Antal parkeringsplatser är 28 i parkeringsanläggningen Dansmästaren, vilka upplåtes av Uppsala Parkerings AB direkt till föreningens medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärka 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.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum och barnvagns- och rullstolsförråd.

Väsentliga servitut

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

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.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 31 augusti 2023.

Under året har föreningen amorterat 92 500 kronor 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 11.

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 14 augusti 2023. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2023.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den dag månad år följande utseende:

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

Styrelsens sammansättning

Efter extra föreningsstämma den 29 november 2023 har styrelsen haft följande sammansättning:

Erik Orrenius	Ordförande
Jan Stålhammar	Styrelseledamot
Lene Uhrbom	Styrelseledamot
Pontus Eriksson	Styrelseledamot
Isabelle Berglund	Suppleant
Heather Topple	Suppleant
Inger Stålhammar	Suppleant
Ingrid Gustafsson	Suppleant

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

Valberedning

Lars Öman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av föreningen samt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Joakim Svensson.

Fredric Hävrén, suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021-11-19 och sträcker sig fram till 2053-08-14.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning JM@Home AB

Teknisk förvaltning JM@Home AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tagit första beslutet om stadgeändringar på extra föreningsstämma 2023-11-29.

Ekonomi

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 258 050 000 kr.

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.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna fr.o.m. den 1 oktober 2023 med 13,00%. Årsavgift för lägenhet var efter höjningen 1 079 kr/m². Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 44 kr/m³ och el 1,70 kr/kWh inkl moms.

Medlemsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under mars 2023. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Det har under året skett 33 överlåtelser.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 44 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 112 medlemmar i föreningen.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-09-23.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023
Nettoomsättning	1 196 212
Resultat efter fin. poster	-96 509
Soliditet (%)	79
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	282
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95
Skuldsättning per kvm	12 473
Sparande per kvm	54
Energikostnad per kvm	50
Räntekänslighet	44

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. 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). Detta innebär att föreningen gör ett positivt resultat likviditetsmässigt och har därigenom inget problem med finansieringen av framtida förpliktelser.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	8 709 500	-	103 966 500	112 676 000
Upplåtelseavgifter	0	-	92 544 000	92 544 000
Årets resultat	0	0	-96 509	-96 509
Eget kapital	8 709 500	0	196 413 991	205 123 491

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-96 509
Totalt	-96 509

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	47 695
Balanseras i ny räkning	-144 204
	-96 509

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 196 212	0
Övriga rörelseintäkter	3	62 615	0
Summa rörelseintäkter		1 258 827	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-397 438	0
Övriga externa kostnader	5	-26 982	0
Personalkostnader	6	-9 857	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-323 442	0
Summa rörelsekostnader		-757 719	0
RÖRELSERESULTAT		501 108	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-597 617	0
Summa finansiella poster		-597 617	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-96 509	0
ÅRETS RESULTAT		-96 509	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7, 15	257 726 558	0
Pågående projekt	8	0	172 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		257 726 558	172 500 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		257 726 558	172 500 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		180 707	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	103 371	0
Övriga fordringar	10	740 261	0
Summa kortfristiga fordringar		1 024 339	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 096	8 709 500
Summa kassa och bank		5 096	8 709 500
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 029 436	8 709 500
SUMMA TILLGÅNGAR		258 755 994	181 209 500

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		205 220 000	8 709 500
Summa bundet eget kapital		205 220 000	8 709 500
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-96 509	0
Summa fritt eget kapital		-96 509	0
SUMMA EGET KAPITAL		205 123 491	8 709 500
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	11	0	172 500 000
Skulder till kreditinstitut	12, 15	52 367 500	0
Summa långfristiga skulder		52 367 500	172 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 15	370 000	0
Leverantörsskulder		175 385	0
Övriga kortfristiga skulder	13	2 424	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	717 194	0
Summa kortfristiga skulder		1 265 003	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		258 755 994	181 209 500

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	501 108	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	323 442	0
	824 550	0
Erlagd ränta	-597 617	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	226 933	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-284 078	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	895 003	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	837 858	0
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-85 550 000	-172 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-85 550 000	-172 500 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	196 510 500	8 709 500
Upptagna lån	74 265 500	173 556 975
Amortering av lån	-194 028 000	-1 056 975
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	76 748 000	181 209 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-7 964 142	8 709 500
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 709 500	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	745 358	8 709 500

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvadratrum 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 föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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 1 294 429 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.

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el och vatten.

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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

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 SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

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.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 287 328	0
Intäkter internet	114 753	0
Varmvatten periodisering	-1 255	0
Varmvatten, moms	16 658	0
El	17 200	0
El, moms	51 653	0
Dröjsmålsränta	50	0
Andrahandsuthyrning	3 503	0
Övriga fakturerade kostnader moms	750	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Ombokning intäkter	-1 294 429	0
Summa	1 196 212	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Intäkt från entreprenör	62 615	0
Summa	62 615	0

NOT 4, DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetskötsel	23 625	0
Städning	29 250	0
Teknisk fastighetsförvaltning	32 523	0
Serviceavtal	9 448	0
Reparationer och underhåll	39 244	0
Mattservice	1 126	0
El	108 567	0
Värme	66 355	0
Vatten	36 697	0
Avfall	29 254	0
Bredband	21 349	0
Summa	397 438	0

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga externa kostnader	2 684	0
Möteskostnader	380	0
Ekonomisk Förvaltning	22 687	0
Bankkostnader	1 231	0
Summa	26 982	0

NOT 6, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	7 500	0
Sociala avgifter	2 357	0
Summa	9 857	0

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Inköp	0	0
Omklassificering	258 050 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	258 050 000	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-323 442	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-323 442	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	257 726 558	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>102 797 840</i>	<i>0</i>

NOT 8, PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	172 500 000	0
Inköp	85 550 000	172 500 000
Omklassificeringar	- 258 050 000	0
Summa	0	172 500 000

NOT 9, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 176	0
Vatten	22 561	0
Bredband	32 847	0
Försäkringspremier	7 787	0
Summa	103 371	0

Fördelning övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31
Serviceavgifter	11 522
Vatten och avfall	5 735
Upplupen hyra	219
Varmvatten	5 500
El	17 200
Summa	40 176

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Klientmedelskonto	740 261	0
Summa	740 261	0

NOT 11, BYGGNADSKREDITIV, UTNYTTJAD DEL

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadskreditiv	0	172 500 000
Summa	0	172 500 000

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2025-08-29	4,57 %	13 107 500	0
Nordea	2026-08-19	4,54 %	13 215 000	0
Nordea	2027-08-16	4,50 %	13 215 000	0
Nordea	2028-08-16	4,50 %	13 200 000	0
Summa			52 737 500	0
Varav kortfristig del			370 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 887 500 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 13, ÖVRIGA SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto moms	20	0
Skulder till Entreprenör	2 404	0
Summa	2 424	0

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 614	0
Uppvärmning	38 202	0
Utgiftsräntor	198 971	0
Sociala avgifter	6 411	0
Förutbetalda avgifter/hyror	332 455	0
Tillgodo (skuld hyresgäst)	6 137	0
Arvode	20 404	0
Beräknat revisionsarvode	30 000	0
Summa	717 194	0

Fördelning övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31
El	44 878
Avfall	3 695
Snöröjning och halkbekämpning	34 019
Bankavgift	602
Sericeavgift	1 420
Summa	84 614

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	52 830 000	52 830 000
	52 830 000	52 830 000

Underskrifter

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Erik Orrenius
Ordförande, Styrelseledamot

Jan Stålhammar
Styrelseledamot

Lene Uhrbom
Styrelseledamot

Pontus Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektronisk underskrift.

Ernst & Young AB
Joakim Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.05.2024 08:31

SENT BY OWNER:
Vanja Henriksson · 05.05.2024 14:06

DOCUMENT ID:
H1P88eBfR

ENVELOPE ID:
ry88Uerf0-H1P88eBfR

DOCUMENT NAME:
ÅR 2023 Brf Kvadratum.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK ORRENIUS erik.orrenius@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 21:31 07.05.2024 21:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/07/23) IP: 81.233.239.170
2. JAN STÅLHAMMAR jan.stalhammar@telia.com	Signed Authenticated	13.05.2024 15:17 13.05.2024 14:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/09/19) IP: 81.232.75.248
3. Lene Soon Young Uhrbom uhrboml@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 10:37 15.05.2024 10:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/02) IP: 217.166.242.31
4. PONTUS ERIKSSON pontus.z.eriksson@outlook.com	Signed Authenticated	20.05.2024 06:54 15.05.2024 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/07/04) IP: 78.66.64.203
5. JOAKIM SVENSSON joakim.svensson@se.ey.com	Signed Authenticated	20.05.2024 08:31 20.05.2024 08:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/01/22) IP: 84.216.140.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvadratrum, org.nr 769640-3794.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvadratrum för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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.

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 Kvadratum för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Joakim Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOAKIM SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: d596fe59162968[...]15516d72b74ba

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-20 06:31:43 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**