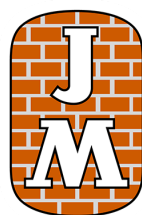


Årsredovisning 2025

Brf Kvarteret IQ

769638-8136



@home



r18k_FgJfe-ryDJuYeyfe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarteret IQ

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
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.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-20 hos Bolagsverket.

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 åsattas 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LUND EDDAN 4	2022	Lunds kommun

Marken innehas med äganderätt.

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.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

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.

Styrelsens sammansättning

Pavlos Kouroutsidis	Ordförande
Benjamin Frans Hector John	Styrelseledamot
Linnea Johnsson	Styrelseledamot
Sinnamon Varsamouli Adamopoulou	Styrelseledamot
Philip Magnus Sava Spehar	Suppleant
Sosan Trakhili	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2052. 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	Kraftringen 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

Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 20250820.

Numrering av våningsplanen har utförts enligt beslut från årsmötet.

Två städdagar har planerats in och genomförts tillsammans med medlemmarna.

Styrelsen har beslutat att byta från Vattenfall till Kraftringen gällande elleverantör.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3% och 2025-10-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Avtal har tecknats med LKF gällande gemensamhetsanläggning som vi delar (väg på baksidan av huset), gäller bl.a. snöröjning, vägunderhåll m.m.

Förening har valt att inte förnya sitt avtal med OKQ8 gällande bilpool då föreningen skulle fortsättningsvis skulle behöva bära en kostnad på 12 000 - 14 000 sek per månad. Styrelsen besluta därmed att avsluta avtalet och omvandla dem tidigare upplåtna parkeringsplatserna som OKQ8 parkerat sina två bilar på till föreningens medlemmar istället. Detta kommer medföra att föreningen ökar sina inkomster.

Övriga uppgifter

Styrelsen har arbetat kontinuerligt under året med diverse administrativa uppgifter som berör föreningens drift som t.ex. medlemsförfrågningar, parkeringsavtal, underhåll, medlemsfrågor m.m.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 124 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 922 674	3 719 627	3 480 104	1 501 872
Resultat efter fin. poster	-336 576	-308 948	-382 363	-421 652
Soliditet (%)	72	72	72	72
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 016	963	873	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,1	92,9	90,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 048	14 138	14 218	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 048	14 138	14 218	-
Sparande / kvm totalyta, kr	84	105	84	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	98	84	90	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	99	88	84	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	33	25	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	259	205	199	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,30	3,28	-	-
Räntekänslighet (%)	13,83	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 316 991 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.

Uppllysning 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). Styrelsen utvärderar löpande behovet av att justera avgiftsnivån. Framtida höjningar kan ej uteslutas.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	90 240 000	-	-	90 240 000
Upplåtelseavgifter	45 275 000	-	-	45 275 000
Yttre fond	450 894	-	381 900	832 794
Balanserat resultat	-1 254 909	-308 948	-381 900	-1 945 757
Årets resultat	-308 948	308 948	-336 576	-336 576
Eget kapital	134 402 037	0	-336 576	134 065 461

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 945 757
Årets resultat	-336 576
Totalt	-2 282 333

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	381 900
Balanseras i ny räkning	-2 664 233
	-2 282 333

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 922 674	3 726 498
Summa rörelseintäkter		3 922 674	3 726 498
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 589 600	-1 362 150
Övriga externa kostnader	7	-197 483	-194 373
Personalkostnader	8	-116 700	-117 123
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-685 716	-685 716
Summa rörelsekostnader		-2 589 499	-2 359 362
RÖRELSERESULTAT		1 333 175	1 367 136
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		710	-2 707
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 670 461	-1 673 377
Summa finansiella poster		-1 669 751	-1 676 084
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-336 576	-308 948
ÅRETS RESULTAT		-336 576	-308 948

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	184 614 994	185 300 710
Summa materiella anläggningstillgångar		184 614 994	185 300 710
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		184 614 994	185 300 710
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		48 384	56 886
Övriga fordringar	11	671 146	635 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	128 363	63 947
Summa kortfristiga fordringar		847 893	756 265
Kassa och bank			
Kassa och bank		22 873	14 205
Summa kassa och bank		22 873	14 205
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		870 766	770 469
SUMMA TILLGÅNGAR		185 485 760	186 071 179

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 347 794	135 965 894
Summa bundet eget kapital		136 347 794	135 965 894
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 945 757	-1 254 909
Årets resultat		-336 576	-308 948
Summa ansamlad förlust		-2 282 333	-1 563 857
SUMMA EGET KAPITAL		134 065 461	134 402 037
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	33 536 000	33 536 000
Summa långfristiga skulder		33 536 000	33 536 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	16 968 000	17 289 000
Leverantörsskulder		127 571	72 420
Skatteskulder		30 000	29 940
Övriga kortfristiga skulder		1 186	-2 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	757 542	744 342
Summa kortfristiga skulder		17 884 299	18 133 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		185 485 760	186 071 179

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 333 175	1 367 136
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	685 716	685 716
	2 018 891	2 052 852
Erhållen ränta	710	-2 707
Erlagd ränta	-1 670 461	-1 673 377
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	349 140	376 768
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 807	302 821
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	72 157	-206 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten	367 490	473 114
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-321 000	-288 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-321 000	-288 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	46 490	185 114
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	627 574	442 460
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	674 064	627 574

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvarteret IQ är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 127 904	2 984 364
Hysesintäkter parkering	255 721	231 150
Hysesintäkter förråd	14 400	14 000
Intäkter internet	205 920	205 920
Varmvatten	81 418	76 561
EI	192 002	187 918
Parkeringsintäkter	948	0
Övriga intäkter	149	921
Andrahandsuthyrning	44 212	18 794
Försäkringsersättning	0	6 870
Summa	3 922 674	3 726 498

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	147 853	165 290
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	81 643	53 400
Besiktning och service	21 671	14 221
Yttre skötsel	13 700	9 803
Summa	264 867	242 714

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	0	3 531
Löpande rep och underhåll installationer	0	18 270
Löpande rep och underhåll hissar	30 157	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	21 014	2 173
Löpande rep och underhåll skadegörelse	0	11 050
Reparationer	1 295	6 812
Summa	52 466	41 836

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	352 202	303 245
Uppvärmning	355 691	315 186
Vatten	223 218	118 790
Sophämtning	77 055	78 735
Summa	1 008 166	815 956

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42 993	40 469
Kabel-TV	206 108	206 175
Beräknad fastighetsskatt	15 000	15 000
Summa	264 101	261 644

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	14 117	20 776
Förbrukningsmaterial	4 015	0
Revisionsarvoden	32 080	34 000
Styr.möte/stämma/städdag	5 840	15 518
Ekonomisk förvaltning	141 431	124 078
Summa	197 483	194 373

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	89 125
Övriga arvoden	1 500	0
Sociala avgifter	27 000	27 998
Summa	116 700	117 123

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	242	207
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 670 219	1 673 170
Summa	1 670 461	1 673 377

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	187 015 000	187 015 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	187 015 000	187 015 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 714 290	-1 028 574
Årets avskrivning	-685 716	-685 716
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 400 006	-1 714 290
Utgående restvärde enligt plan	184 614 994	185 300 710
<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

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	16 378	16 459
Momsfordran	3 577	4 457
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 146
Klientmedelskonto	526 922	613 370
Räntekonto	124 269	0
Summa	671 146	635 432

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 708	0
Försäkringspremier	49 661	3 382
Kabel-TV	16 994	16 994
Upplupna hyror, avgifter	0	43 571
Summa	128 363	63 947

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Sparbanken Skåne	2028-05-10	3,85 %	16 768 000	16 875 000
Sparbanken Skåne	2026-02-10	3,15 %	16 968 000	17 075 000
Sparbanken Skåne	2027-05-10	3,07 %	16 768 000	16 875 000
Summa			50 504 000	50 825 000
Varav kortfristig del			16 968 000	17 289 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 899 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
El	35 414	69 774
Uppvärmning	45 949	41 080
Utgiftsräntor	134 673	139 004
Vatten	55 054	33 015
Uppl kostn renhållningsavg	6 467	6 668
Beräknade uppl. sociala avgifter	30 877	29 741
Förutbetalda avgifter/hyror	316 078	300 395
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102 030	94 665
Beräknat revisionsarvode	31 000	30 000
Summa	757 542	744 342

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	51 500 000	51 500 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Avgiften höjdes med 7 % from 20260101.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

Pavlos Kouroutsidis
Ordförande

Benjamin Frans Hector John
Styrelseledamot

Linnea Johnsson
Styrelseledamot

Sinnamon Varsamouli Adamopoulou
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 10:04

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 12.05.2026 12:58

DOCUMENT ID:

ryDJuYeyfe

ENVELOPE ID:

r18k_FgJfe-ryDJuYeyfe

DOCUMENT NAME:

Kvarteret IQ ÅR 2025 för signering.pdf

18 pages

SHA-512:

98140e348f577430877325b4453192e69db51aa4b8d29
71351f139ae2ff2ddb7f02d52a597a00537840c4d49330
2f7762f5c095a4164da944b6776c16c7b03a

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
1. PAVLOS NIKOLAOS KOUR OUTSIDIS pavlos.kouroutsidis@me. com	 Signed Authenticated	17.05.2026 11:44 17.05.2026 10:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.235.99
2. Benjamin Frans Hector Jo hn benji_john@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2026 15:32 17.05.2026 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.228.161
3. LINNEA JOHNSON linneajohnsson02@gmail. com	 Signed Authenticated	17.05.2026 15:37 17.05.2026 15:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.178.198
4. SINNAMON VARSAMOUL I ADAMOPOULOU cinnamon_varsamouli@h otmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2026 22:29 17.05.2026 22:28	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.242.233
5. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.co m	 Signed Authenticated	18.05.2026 10:04 18.05.2026 08:02	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.155

* 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 2025.

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 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2025 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 tryggande 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, 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 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 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 10:04

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 12.05.2026 16:15

DOCUMENT ID:

S1UXUhg1Mg

ENVELOPE ID:

ByB783xyMI-S1UXUhg1Mg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse till Brf Kvarteret IQ - 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

d9601c2d2172d67c908005e6a4788588e81bf0f1f5ac50
700c5c800cac0fc125fc3e088cd63f49a0d7f3afc03c0e13
44a695a8b2163e0157590c72f7b98304ec

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	18.05.2026 10:04	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.co m	Authenticated	18.05.2026 10:03	Low	IP: 213.115.249.155

* 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