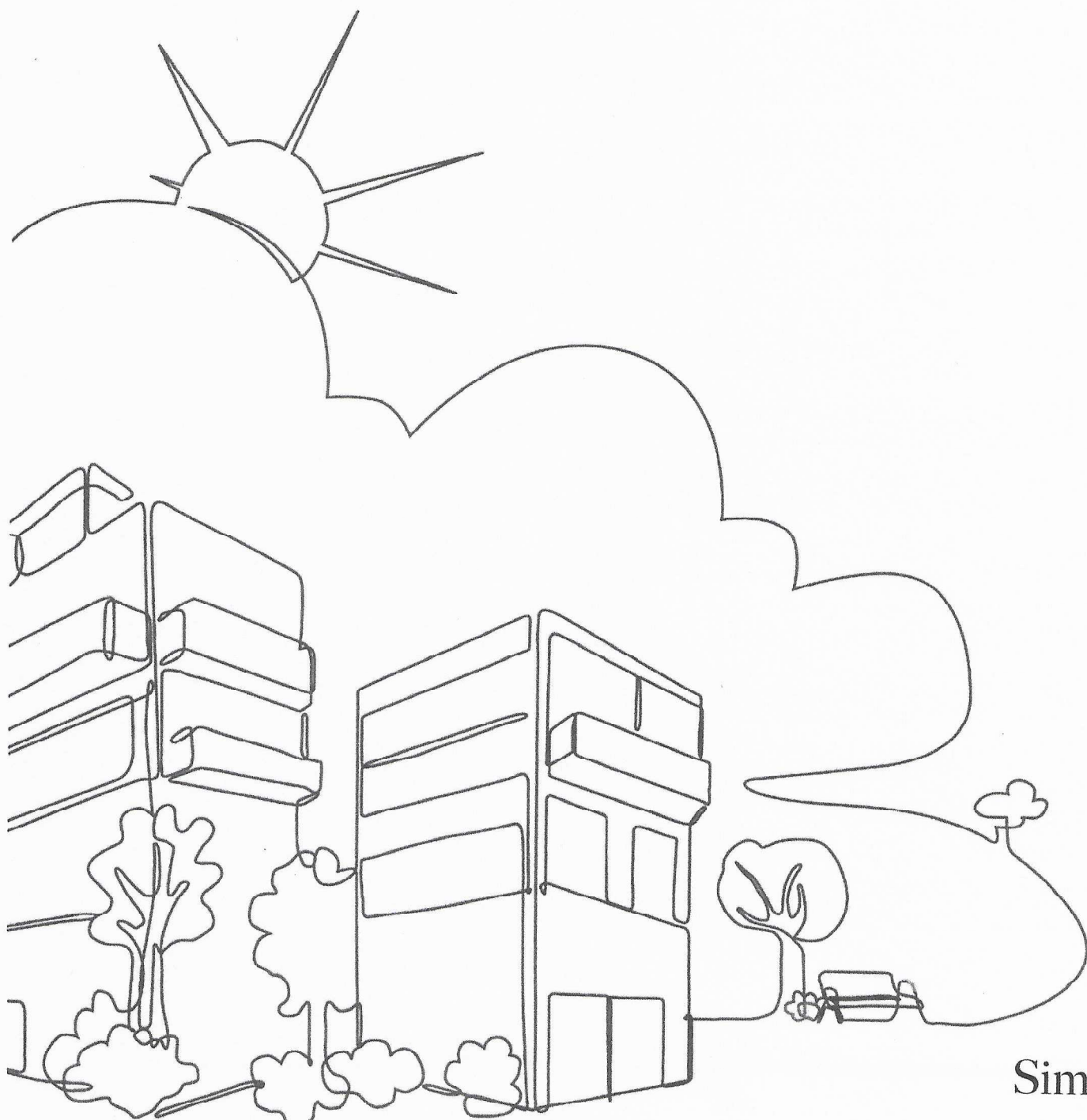


Årsredovisning 2024

Brf Kvartershuset i Lund

769637-2973



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvartershuset i Lund

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. 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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

0 P

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 kommer 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.

cl

W

SP

AW
Y

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lund Måsen 23	2021	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa, via Bolander & Co.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021

Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 4 226 kvm. Byggnadernas totalyta är 4764 kvm.

Styrelsens sammansättning

Cheddi Liljeström	Ordförande
Åke Rahlén	Styrelseledamot
Camilla Wide	Styrelseledamot
Henrik Johansson	Styrelseledamot
Rolf Lundkvist	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Laddstolpar	Chargenode
Service- och underhållsavtal port mm	GC gruppen
Teknisk förvaltning	Primär fastighetsförvaltning AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Lund Väster, med en andel på 7.5%.

Samfälligheten förvaltar bland annat infartsgator, belysning, elledning, vatten- och avloppsledningar, gästparkering, gång- och cykelvägar. Samfälligheten omfattar fastigheterna Lund Måsen 15, 16, 17, 19, 20, 21 och 23. Föreningen är dessutom medlem i tre gemensamhetsanläggningar. GA9 omfattar gångvägar. GA10 omfattar gator och markparkeringsplatser och GA11 omfattar ett parkeringsgarage och kallvatten- och avloppsledning. Föreningen är via GA9 medlem i Samfälligheten Lund Väster .

Övrig verksamhetsinformation

Varje bostadsrätt disponerar förråd i fastighetens källare. I källaren finns 23 garageplatser varav nio är anpassade för elbilar. Sex parkeringsplatser finns utomhus som också hyrs ut till medlemmar. Uppställningsplats för cyklar finns också i husets källare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 13%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 94 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgifterna tillkommer en obligatorisk avgift för bredband om 2 748kr per år samt att medlemmarna debiteras för faktisk förbrukning av el och varmvatten.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 136 182	3 745 290	3 039 190	-
Resultat efter fin. poster	-1 438 922	-1 750 677	580 746	-
Soliditet (%)	74	74	74	-
Yttre fond	629 167	194 167	-	-
Taxeringsvärde	154 531 000	154 531 000	154 531 000	57 811 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	896	822	766	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	89,5	103,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 154	14 479	14 627	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 556	12 844	12 975	-
Sparande per kvm totalyta, kr	262	197	247	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	64	61	81	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	73	65	44	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	26	21	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	186	151	145	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,05	2,19	-	-
Räntekänslighet (%)	15,80	17,61	19,09	-

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 288 601 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.

Q

W

R

R

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 1.249 kkr. För att bibehålla god likviditet har styrelsen fattat beslut om avgiftshöjning med 2% från och med januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	178 970 000	-	-	178 970 000
Fond, yttre underhåll	194 167	-	435 000	629 167
Balanserat resultat	386 579	-1 750 677	-435 000	-1 799 098
Årets resultat	-1 750 677	1 750 677	-1 438 922	-1 438 922
Eget kapital	177 800 069	0	-1 438 922	176 361 147

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 799 098
Årets resultat	-1 438 922
Totalt	-3 238 020

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	435 000
Balanseras i ny räkning	-3 673 020
	-3 238 020

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

C

[Handwritten signatures]

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 136 182	3 745 290
Övriga rörelseintäkter	3	5 280	135 775
Summa rörelseintäkter		4 141 462	3 881 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-1 486 936	-1 432 874
Övriga externa kostnader	7	-136 238	-144 518
Personalkostnader	8	-63 427	-23 341
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 688 228	-2 688 228
Summa rörelsekostnader		-4 374 829	-4 288 961
RÖRELSERESULTAT		-233 367	-407 896
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 709	11 446
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 243 263	-1 354 227
Summa finansiella poster		-1 205 554	-1 342 781
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 438 922	-1 750 677
ÅRETS RESULTAT		-1 438 922	-1 750 677

C

AF

S

*SW
AF*

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	235 158 689	237 827 225
Maskiner och inventarier	11	157 491	177 183
Summa materiella anläggningstillgångar		235 316 180	238 004 408
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	20 125	20 125
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 125	20 125
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		235 336 305	238 024 533
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	26 794
Övriga fordringar	13	28 855	9 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	248 879	303 618
Summa kortfristiga fordringar		277 734	339 416
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 298 108	1 526 833
Summa kassa och bank		1 298 108	1 526 833
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 575 842	1 866 249
SUMMA TILLGÅNGAR		236 912 147	239 890 782

C

AJ

gi

aw

RA

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		178 970 000	178 970 000
Fond för yttre underhåll		629 167	194 167
Summa bundet eget kapital		179 599 167	179 164 167
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 799 098	386 579
Årets resultat		-1 438 922	-1 750 677
Summa ansamlad förlust		-3 238 020	-1 364 098
SUMMA EGET KAPITAL		176 361 147	177 800 069
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	59 192 600	20 189 100
Summa långfristiga skulder		59 192 600	20 189 100
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	622 800	41 001 000
Leverantörsskulder		89 029	135 466
Skatteskulder		15 310	30 700
Övriga kortfristiga skulder		2 483	3 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	628 778	730 902
Summa kortfristiga skulder		1 358 400	41 901 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		236 912 147	239 890 782

Ce

Hj

G
P

CO

Pa

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2024

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat -233 367 -407 896

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar 2 688 228 2 688 228

2 454 861 2 280 332

Erhållen ränta 44 433 4 722

Erlagd ränta -1 397 758 -1 159 467

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 1 101 535 1 125 587

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar 54 958 99 574

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder -10 519 -177 552

Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 145 975 1 047 609

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån -1 374 700 -622 800

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -1 374 700 -622 800

ÅRETS KASSAFLÖDE -228 725 424 809

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN 1 526 833 1 102 024

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT 1 298 108 1 526 833

Ce

df

gl f

co
kl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvartershuset i Lund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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	0,83 - 2,5 %
Installationer	10 %

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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. För garaget betalar föreningen en skatt om 1% av taxeringsvärdet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Q

H

gi p
o
P

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 327 073	2 972 796
Hysesintäkter, p-platser	164 000	185 379
Övriga intäkter	28 943	36 831
Bredband och TV	170 376	170 376
Vatten	154 629	105 458
El	291 161	274 450
Summa	4 136 182	3 745 290

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Intäkter från vidarefakturerering	5 280	38 007
Elstöd	0	97 768
Summa	5 280	135 775

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader	0	23 756
Fastighetsskötsel	206 760	198 196
Besiktning och service	16 066	16 948
Trädgårdsarbete	20 242	688
Snöskottning	0	7 914
Löpande reparation och underhåll	8 381	52 592
Summa	251 449	300 094

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	303 893	288 633
Uppvärmning	348 903	308 343
Vatten	231 743	121 752
Sophämtning	110 124	120 846
Summa	994 663	839 574

CO
HJ
K
yf
CO
RA

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 140	2 122
Övriga förvaltningskostnader	34 535	46 603
Revisionsarvoden	16 875	15 000
Ekonomisk förvaltning	82 688	80 794
Summa	136 238	144 518

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	52 500	19 320
Sociala avgifter	10 927	4 021
Summa	63 427	23 341

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 242 948	1 349 090
Övriga räntekostnader	315	5 137
Summa	1 243 263	1 354 227

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	241 091 800	241 091 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	241 091 800	241 091 800
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 264 575	-596 039
Årets avskrivning	-2 668 536	-2 668 536
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 933 111	-3 264 575
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	235 158 689	237 827 225
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 821 000</i>	<i>48 821 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	111 531 000	111 531 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
Summa	154 531 000	154 531 000

Handwritten signatures and initials, including a large 'P' and 'CC'.

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	196 875	196 875
Utgående anskaffningsvärde	196 875	196 875
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 692	0
Avskrivningar	-19 692	-19 692
Utgående avskrivning	-39 384	-19 692
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	157 491	177 183

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i koncernen	20 125	20 125
Summa	20 125	20 125

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	26 029	9 004
Momsfordran	2 826	0
Summa	28 855	9 004

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 924	197 799
Försäkringspremier	54 452	52 294
Bredband och TV	28 445	28 429
Förvaltning	19 058	18 372
Inkomsträntor	0	6 724
Garageintäkter	125 000	0
Summa	248 879	303 618

Handwritten signatures and initials:
 C
 G
 F
 A
 R
 H

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2027-12-20	2,80 %	19 437 200	20 396 700
Nordea	2026-12-16	1,43 %	20 189 100	20 396 700
Nordea	2026-01-05	3,54 %	20 189 100	20 396 700
Summa			59 815 400	61 190 100
Varav kortfristig del			622 800	41 001 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 701 400 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
El	37 521	34 887
Uppvärmning	45 051	45 721
Utgiftsräntor	204 844	359 339
Vatten	23 377	18 712
Renhållning	9 036	9 874
Förutbetalda avgifter/hyror	308 949	262 369
Summa	628 778	730 902

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	62 534 000	62 534 000

C

H


ei

R

Underskrifter

Lund 2025-02-20

Ort och datum



Cheddi Liljeström
Ordförande



Åke Rahlén
Styrelseledamot



Camilla Wide
Styrelseledamot



Henrik Johansson
Styrelseledamot



Rolf Lundkvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-28



BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvartershuset i Lund, org.nr. 769637-2973

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvartershuset i Lund för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvartershuset i Lund för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2025-03-28

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor