



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvartetten 1 i Hagastaden

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 i föreningens fastighet upplåta bostadslägenhet för permanent boende och hyra ut föreningens lokaler och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-22 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Oxford 1	2020	Stockholms kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontoret

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 128 bostadsrätter om totalt 5 491 kvm och 2 lokaler om 187 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 678 kvm.

Styrelsens sammansättning

William Alexander Stephens Lange	Ordförande
Marie Louise Appelqvist	Styrelseledamot
Simona Vinternatt	Styrelseledamot
Tor Myhrman	Styrelseledamot
Victor Gustafsson	Styrelseledamot

Valberedning

Valberedning saknades under 2025

Firmateckning

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

Revisorer

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) avseende lägenheterna och lokaler (vart 3:e år)

Planerade underhåll

2026 ● Rengöring och justering av ventilationskanaler i lägenheter, ombesiktning (OVK)

2029 ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) avseende lägenheterna och lokaler (vart 3:e år)

Avtal med leverantörer

Brandskyddsansvar	Brandsäkra Norden AB
Doftsystem	Uniscent Scandinavia AB
Domänregistrering	Svenska Domäner
Dörrar, nycklar & lås	RÅSÄK
Elhandel	Fortum Market AB
Elnät	Ellevio
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fastighetsjour	Stadens VVS-Energiteknik AB
Fastighetslån	Danske Bank
Fastighetsskötsel	Algieba Fastighetsförvaltning AB
Fönsterrengöring/Snöröjning från tak	Klätterpartner Sverige AB
Förvaltare och underhållsplan	SBC
Hemsida	The Generation AB
Hissar	OTIS
Hissbesiktning	DEKRA Industrial AB
Hushållssopor gm sopsug	SVOA
Individuell Elmätning	Infometric AB
Individuell Varmvattenmätning	Brunata AB
IT	IT Konsulterna Norden AB
Kabel TV/Bredband/Fastighetsnät	Tele2 AB
Kameraövervakning	Widesecc AB
Lokalhyresgäst (kontor)	Permascand
Lokalhyresgäst (restaurang)	Högdalen Sushi
Plattformhissar	RC Hiss
Porttelefon/Postbox/Infotavla	Telavox (Axema Access Controll AB)
Service Sopsug	Envac Scandinavia AB
Sorterat avfall	Casab City Avfallsservice AB
Sparkonto	SBAB
Städning allmänna ytor	XLNT Allservice AB
Stigarledning	A-Sprinkler
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Styrelsesupport	Förvaltnings AB Malmudden
Vatten & Avlopp	Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Framtagen ekonomisk budget för 2026 sattes upp tillsammans med SBC och godkändes av styrelsen i november 2025. Under räkenskapsåret har inga avgiftshöjningar genomförts.

- Föreningens lån hos Danske Bank omförhandlades under mars 2025 och fördelades på tre lån:

Lån 1 om ca SEK 25.2 milj upptogs med rörlig ränta bestående av referensränta plus marginal, STIBOR 90 + 0.4%, med 3 månaders ränteperiod. Förfallodag 2026-03-31.

Lån 2 om ca SEK 25.2 milj upptogs med fast ränta på 2.74%, med 1 års bindningstid. Förfallodag 2026-03-31.

Lån 3 om ca SEK 25.2 milj upptogs med fast ränta på 2.85%, med 2 års bindningstid. Förfallodag 2027-03-31.

Förändringar i avtal

- I mars tecknade föreningen ett nytt elavtal med Fortum avseende ett fast elpris om 59,4 öre/kWh med en bindningstid om tre år.

- Vid årets slut avslutades avtalet med Förvaltnings AB Malmudden avseende styrelsesupport. Styrelsen tackar Nils Bengtsberg för det fleråriga samarbetet, som varit en viktig del i att säkerställa föreningens stabilitet under de första åren.

- Styrelsen godkände överlåtelse av lokalhyresavtalet med Brokr Real Estate AB (MOHV) till Permascand AB (numera Elicron).

Övriga uppgifter

- Under augusti genomfördes OVK-besiktning av Värmex i samtliga lägenheter och i fastigheten. Besiktningen resulterade i att OVK:n inte godkändes. Åtgärdande av brister inkl. rengöring av frånluftskanaler och justering av luftflödena samt ombesiktning planerades till början av 2026.

- Ny och förbättrad belysning installerades på innergården under sommaren.

- Läderhandtag installerades på entrédörrarna samt i hissarna.

- Efter fel i porttelefonen genomfördes underhållsåtgärder för att återställa funktionen.

- Fullflödesprov samt justering av den trycksatta stigarledningen genomfördes under året.

- Antalet andrahandsuthyrningar uppgick under året till 65, vilket innebar ett omfattande administrativt arbete för styrelsen.

- Trivselgruppen har under året gjort ett uppskattat arbete med att säkerställa dekorativa inslag i entréerna.

- Styrelsen har under året arbetat aktivt med uppföljning av återkommande fel i hissarna samt i sopsugssystemet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 170 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 21. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 992 415	7 937 365	6 654 189	4 219 913
Resultat efter fin. poster	-3 563 920	-5 210 194	-5 048 812	-4 608 637
Soliditet (%)	86	86	86	86
Yttre fond	907 676	624 871	300 145	156 145
Taxeringsvärde	352 497 000	407 542 000	407 542 000	407 542 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 218	1 196	855	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,9	81,52	68	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 705	13 775	13 843	13 895
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 251	13 317	13 387	13 437
Sparande / kvm totalyta, kr	341	46	84	122
Elkostnad / kvm totalyta, kr	116	121	138	118
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	109	108	100	65
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	14	87	40	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	239	316	278	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	3,62	4,07	-
Räntekänslighet (%)	11,25	11,51	16	-

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 734 965 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året. Resultatet påverkas i väsentlig utsträckning av avskrivningar, vilka inte påverkar föreningens kassaflöde. Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt. Styrelsen bedömer att föreningen har förmåga att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden genom löpande intäkter, god kostnadskontroll samt vid behov justering av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	330 242 500	-	-	330 242 500
Upplåtelseavgifter	155 997 500	-	-	155 997 500
Fond, yttre underhåll	624 871	-69 692	352 497	907 676
Balanserat resultat	-9 982 176	-5 140 502	-352 497	-15 475 175
Årets resultat	-5 210 194	5 210 194	-3 563 920	-3 563 920
Eget kapital	471 672 501	0	-3 563 920	468 108 581

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 122 678
Årets resultat	-3 563 920
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-352 497
Totalt	-19 039 095

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	240 369
Balanseras i ny räkning	-18 798 726

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	7 992 414	7 937 365
Övriga rörelseintäkter	3	175 354	120 817
Summa rörelseintäkter		8 167 768	8 058 182
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 178 165	-3 793 512
Övriga externa kostnader	9	-734 169	-895 038
Personalkostnader	10	-313 963	-462 589
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 402 352	-5 402 352
Summa rörelsekostnader		-9 628 650	-10 553 491
RÖRELSERESULTAT		-1 460 882	-2 495 308
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 890	28 542
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 120 929	-2 743 428
Summa finansiella poster		-2 103 039	-2 714 886
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 563 920	-5 210 194
ÅRETS RESULTAT		-3 563 920	-5 210 194

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	12	6 556 248	6 874 560
Summa immateriella anläggningstillgångar		6 556 248	6 874 560
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 20	535 159 355	540 225 467
Maskiner och inventarier	14	35 051	52 979
Summa materiella anläggningstillgångar		535 194 406	540 278 446
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		541 755 654	547 158 006
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		197 482	90 799
Övriga fordringar	16	1 514 247	1 329 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	341 194	181 930
Summa kortfristiga fordringar		2 052 923	1 601 842
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 548 681	539 433
Summa kassa och bank		1 548 681	539 433
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 601 604	2 141 275
SUMMA TILLGÅNGAR		545 357 258	549 299 281

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		486 240 000	486 240 000
Fond för yttre underhåll		907 676	624 871
Summa bundet eget kapital		487 147 676	486 864 871
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 475 175	-9 982 176
Årets resultat		-3 563 920	-5 210 194
Summa ansamlad förlust		-19 039 095	-15 192 370
SUMMA EGET KAPITAL		468 108 581	471 672 501
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	24 952 028	0
Summa långfristiga skulder		24 952 028	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	50 288 414	75 624 804
Leverantörsskulder		420 056	200 130
Skatteskulder		190 390	190 840
Övriga kortfristiga skulder		336 033	401 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 061 757	1 209 096
Summa kortfristiga skulder		52 296 650	77 626 780
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		545 357 258	549 299 281

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 460 882	-2 495 308
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 402 352	5 402 352
	3 941 470	2 907 044
Erhållen ränta	17 890	28 542
Erlagd ränta	-2 189 849	-2 679 256
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 769 511	256 329
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-365 292	528 914
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	75 180	-63 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 479 399	721 356
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-384 362	-384 368
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-384 362	-384 368
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 095 037	336 987
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 772 983	1 435 995
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 868 020	1 772 983

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvartetten 1 i Hagastaden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående 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:

Immateriella anläggningstillgångar	4,00 - 20,00 %
Stomme och grund	1,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,50 %
El	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	4,00 %
Byggnad	2,00 %
Kameraövervakning & brytskydd	20,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	5 637 972	5 637 972
Hysesintäkter lokaler, moms	792 988	784 696
Deb. fastighetsskatt, moms	95 252	95 420
Hyror reklamplats/antennplats	9 450	0
Bredband	312 420	312 420
Varmvatten, moms	224 787	215 578
El, moms	509 963	454 470
Gemensamhetslokal	0	1 095
Nycklar/lås vidarefakturerings	3 000	3 000
Påminnelseavgift	2 160	3 300
Dröjsmålsränta	244	816
Pantsättningsavgift	21 146	14 914
Överlåtelseavgift	21 939	14 330
Administrativ avgift, moms	0	98
Administrativ avgift	441	1 514
Andrahandsuthyrning	360 672	396 328
Vidarefakturerade kostnader	0	1 420
Öres- och kronutjämning	-20	-6
Summa	7 992 414	7 937 365

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	35 100	11 700
Övriga intäkter	35 143	75 367
Försäkringsersättning	105 111	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 000
Övriga intäkter, moms	0	28 750
Summa	175 354	120 817

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	84 720	84 985
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 510	5 202
Städning enligt avtal	116 937	118 185
Städning utöver avtal	263 450	317 733
Hissbesiktning	20 674	12 241
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	92 208	0
Brandskydd	97 429	84 414
Gemensamma utrymmen	30 782	999
Sopphantering	5 756	10 713
Serviceavtal	96 191	241 353
Serviceavtal, hissar	96	0
Mattvätt/Hyrmattor	24 800	29 147
Förbrukningsmaterial	30 349	30 297
Summa	871 901	935 267

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	10 709
Sopphantering/återvinning	-125	34 661
Dörrar och lås/porttele	1 294	44 727
Övriga gemensamma utrymmen	0	-16 077
Ventilation	32 624	24 212
Elinstallationer	31 458	12 632
Tele/TV/bredband/porttelefon	44 101	0
Hissar	17 790	8 250
Balkonger/altaner	4 363	5 749
Skador/klotter/skadegörelse	2 238	0
Summa	133 743	124 862

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	85 282	0
Elinstallationer	51 643	0
Mark/gård/utemiljö	103 445	0
Garage/parkering	0	69 692
Summa	240 369	69 692

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	658 119	685 523
Utbetalning elstöd	0	105 338
Uppvärmning	618 922	614 363
Vatten	80 912	491 966
Sophämtning/renhållning	64 720	173 173
Grovsopor	-254	88 027
Summa	1 422 418	2 158 391

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	105 450	102 871
Kabel-TV	124 490	94 098
Bredband	184 823	212 911
Fastighetsskatt	94 970	95 420
Summa	509 733	505 300

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	7 359	9 490
Tele- och datakommunikation	30 491	29 497
Juridiska åtgärder	10 875	218 175
Inkassokostnader	10 432	14 691
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	4 044	0
Revisionsarvoden extern revisor	45 773	60 104
Styrelseomkostnader	8 286	12 458
Fritids och trivselkostnader	0	1 740
Föreningskostnader	20 951	25 170
Förvaltningsarvode enl avtal	123 600	94 066
Överlåtelsekostnad	28 353	25 999
Pantsättningskostnad	17 612	15 440
Administration	10 197	40 922
Konsultkostnader	407 575	188 667
Bostadsrätterna Sverige	8 620	8 620
Övriga externa kostnader	0	150 000
Summa	734 169	895 038

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	233 522	352 000
Arbetsgivaravgifter	80 441	110 589
Summa	313 963	462 589

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 117 846	2 741 075
Dröjsmålsränta	604	1 318
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 478	35
Övriga finansiella kostnader	0	1 000
Summa	2 120 929	2 743 428

NOT 12, ÖVRIGA IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 743 706	7 743 706
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 743 706	7 743 706
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-869 146	-550 834
Årets avskrivning	-318 312	-318 312
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 187 458	-869 146
Utgående restvärde enligt plan	6 556 248	6 874 560

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	555 423 813	555 423 813
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	555 423 813	555 423 813
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 198 346	-10 132 234
Årets avskrivning	-5 066 112	-5 066 112
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 264 458	-15 198 346
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	535 159 355	540 225 467
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>223 219 425</i>	<i>223 219 425</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	205 000 000	207 000 000
Taxeringsvärde mark	147 497 000	200 542 000
Summa	352 497 000	407 542 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 616	89 616
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 616	89 616
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-36 637	-18 709
Årets avskrivning	-17 928	-17 928
Utgående ackumulerad avskrivning	-54 565	-36 637
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 051	52 979

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	99 403	95 563
Momsavräkning	95 505	0
Transaktionskonto	644 353	727 892
Borgo räntekonto	674 985	505 658
Summa	1 514 247	1 329 113

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	114 272	15 053
Förutbet försäkr premier	26 211	26 817
Förutbet kabel-TV	25 006	31 532
Förutbet bredband	44 544	46 303
Upplupna intäkter	131 161	62 225
Summa	341 194	181 930

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank				25 624 666
Danske Bank				50 000 138
Danske Bank	2027-03-31	2,85 %	25 080 148	
Danske Bank	2026-03-31	2,74 %	25 080 148	
Danske Bank	2026-03-31	2,42 %	25 080 146	
Summa			75 240 442	75 624 804
Varav kortfristig del			50 288 414	75 624 804

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 318 642 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	51 576	13 021
Uppl kostnad Fastskött entrepr	6 840	7 078
Uppl kostn el	65 763	80 117
Uppl kostnad Värme	84 016	80 921
Uppl kostn räntor	7 035	75 956
Uppl kostn vatten	55 591	72 691
Uppl kostnad Sophämtning	6 572	86 645
Uppl kostnad arvoden	64 000	64 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 109	20 100
Förutbet hyror/avgifter	700 255	678 567
Beräkn arvode revision	0	30 000
Summa	1 061 757	1 209 096

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	76 874 000	76 874 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Med anledning av att två av föreningens tre lån har förfallodag den 31 mars 2026 beslutade styrelsen under våren 2026 att acceptera ett affärsförslag från Danske Bank avseende refinansiering av föreningens låneportfölj. Beslutet innebar att cirka 25 miljoner kronor av de förfallande lånen bands om till en fast ränta om 2,42 procent med en löptid på två år, medan cirka 25 miljoner kronor upptogs till rörlig ränta motsvarande STIBOR 90 plus 0,48 procentenheters marginal.

Åtgärden bedöms skapa en balanserad räntebindningsstruktur och en ändamålsenlig riskfördelning mellan fast och rörlig ränta i föreningens finansiering.

Omprovning av moms för perioden 2021–2025 genomfördes av SBC.

Rengöring och justering av ventilationskanaler i lägenheterna genomfördes, och ombesiktning (OVK) planeras att genomföras under mars.

Föreningen tecknade i mars ett nytt avtal med Schindler avseende underhåll av samtliga hissar.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Marie Louise Appelqvist
Styrelseledamot

Simona Vinternatt
Styrelseledamot

Tor Myhrman
Styrelseledamot

Victor Gustafsson
Styrelseledamot

William Alexander Stephens Lange
Ordförande

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

BDO Mälardalen AB
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 11:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 10:16

DOCUMENT ID:

HyeOkLRH0-g

ENVELOPE ID:

Sy_yLCB0bg-HyeOkLRH0-g

DOCUMENT NAME:

Brf Kvartetten 1 i Hagastaden, 769634-4840 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

d80ba336102cb37ce4dae02bb353847a1492e5299ad652b134ab77287cbe1804a144e31ee9d3b0ab3244bbb0534e3a681d0ebbbebbfd826e1c3642e055a851f8a

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. SIMONA VINTERNATT simona@kvartetten1.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:44 04.05.2026 15:13	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.210.145
2. TOR MYHRMAN tor@kvartetten1.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 19:40 04.05.2026 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.145.49.178
3. William Alexander Stephens Lange alex@kvartetten1.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 21:07 04.05.2026 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 31.15.32.222
4. Marie Louise Appelqvist marie@kvartetten1.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 21:52 04.05.2026 21:50	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.134.222
5. VICTOR ANDERS GUSTAFSSON victor@kvartetten1.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 10:53 05.05.2026 10:53	eID Low	Swedish BankID IP: 164.10.46.63
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 11:26 05.05.2026 11:25	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1 i Hagastaden
Org.nr. 769634-4840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1 i Hagastaden 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 Standard 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Kvartetten 1 i Hagastaden 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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.

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, eller
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 11:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 10:16

DOCUMENT ID:

ryld18RrA-l

ENVELOPE ID:

ByOyLRrCbg-ryld18RrA-l

DOCUMENT NAME:

RB Brf Kvartetten 1 i Hagastaden.pdf

2 pages

SHA-512:

f65a189f292dc5182d83bf2c17db1d749c540bcff88eb77
5a569899b395fc3da71001d406bfd9ae5245b37929f557
5a740730c4bbab08ae87a979dd0b74092e1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	Signed	05.05.2026 11:26	eID	Swedish BankID
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	05.05.2026 11:25	Low	IP: 217.119.170.26

* 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