

Årsredovisning 2024

Brf Kvadraten 35

769602-4368



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvadraten 35

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. 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. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-16 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
Kvadraten 35	1997	Stockholm

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Tjurbergsgatan 27 A-E och Blekingegatan 32, 34.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Kvadraten 35 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2024-12-31: 1 544 000 kr/år och det beloppet kvarstår under resten av avtalsperioden. Nuvarande avtal gäller till och med 2029-05-31.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1981 och har värdeår 1981.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7979 kvm, varav 5851 kvm utgör lägenhetsyta, 1378 kvm lokalyta och 750 kvm garage. I föreningen finns garage med 50 platser, varav 44 bilplatser och 6 MC-platser. I dagsläget är det kö till platserna.

Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kök

6 st 4 rum och kök

68 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 74 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är:

Restaurang avtal till 2025-09-30

Bingolokal avtal till 2025-12-31

Dansskola avtal till 2025-05-30

Konsultverksamhet avtal till 2027-10-31.

Styrelsens sammansättning

Bo-Göran Bäckfors	Ordförande
Charlotta Döbling	Styrelseledamot
Cisse Jacobsson	Styrelseledamot
Helena Henriksson	Styrelseledamot
Inger Lund	Styrelseledamot
Maris Sedlenieks	Styrelseledamot
Stefan Pettersson	Styrelseledamot
Lars Enar Wallgren	Suppleant

Valberedning

Hans Dahlin

Mohammad Badiei

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Peter van Lienden Auktoriserad revisor

Anna Karolin Bagge Internrevisor

Jami Weinstein Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Innervägg mot bingolokalen
Spolning och filmning av stammar
- 2023** ● Målning av fönster mot gatan
Målning av portar mot gatan
Ombyggnad kring lanterninerna på gården
- 2022** ● Ny fläkt A-B och Bingolokal

- 2022** ● Automatiskskåp i pumpgrop
- 2021** ● Matavfallssortering
Cykelgarage
- 2020** ● Ny fläkt C-E
Isolering av vind C-E
Automatisering av ytterport
Byte av del av avloppsstam under danslokal
Utbytt expansionskärl i radiatorsystemet
- 2019** ● Målning av fönster mot gården
- 2018** ● Modernisering vent & termostater i värmesystem
Takmålning
Byte av säkerhetssystem för garageport
Byte av avloppspumpar
Garageport
- 2017** ● Byte soprumsdörr
Byte porttelefon
Modernisering elsystem garage
Markarbeten på gården
- 2016** ● Tidigare års genomförda åtgärder
Reparation av bostäder
Modernisering av kamerasytem
Byte avloppsrör

Planerade underhåll

- 2025-2029** ● Markytor - 120 Kkr
Huskropp - 325 Kkr
Installationer - 3 685 Kkr
Gemensamma utrymmen - 1 255 Kkr
Bostäder och lokaler - 180 Kkr

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetskötsel	Fältservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2024 är -984 Kkr. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Föreningens enskilt största kostnadspost förutom reparationer och underhåll är tomträttsavgäld.

Årsavgifterna har under 2024 varit oförändrade.

Övriga uppgifter

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Förändringar i avtal

Lokalhyresavtal på 3 år har skrivits med Familjeenheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025=1470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025=588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 224 364	8 516 015	7 544 955	7 289 200
Resultat efter fin. poster	-984 129	-1 719 760	-3 600 687	547 454
Soliditet (%)	62	63	63	63
Yttre fond	1 311 254	2 374 688	5 740 049	5 175 127
Taxeringsvärde	307 400 000	307 400 000	307 400 000	237 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	687	680	672	672
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	46,2	45,0	50,7	51,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 646	8 708	8 903	8 965
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 179	6 223	6 363	6 407
Sparande per kvm totalyta, kr	212	252	305	306
Elkostnad per kvm totalyta, kr	43	46	61	59
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	79	72	74	77
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	35	32	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	162	153	152	150
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,16	3,33	1,19	0,78
Räntekänslighet (%)	12,59	12,80	13,25	13,34

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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 gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 764 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 8% from 2025-02-01.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	92 171 835	-	-	92 171 835
Upplåtelseavgifter	11 973 048	-	-	11 973 048
Fond, yttre underhåll	2 374 688	-	-1 063 434	1 311 254
Balanserat resultat	-18 168 033	-1 719 760	1 063 434	-18 824 359
Årets resultat	-1 719 760	1 719 760	-984 129	-984 129
Eget kapital	86 631 778	0	-984 129	85 647 649

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 824 359
Årets resultat	-984 129
Totalt	-19 808 488

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	922 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-931 350
Balanseras i ny räkning	-19 799 338
	-19 808 488

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 224 364	8 516 015
Övriga rörelseintäkter	3	262 602	106 252
Summa rörelseintäkter		8 486 966	8 622 267
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 126 721	-6 353 136
Övriga externa kostnader	8	-519 700	-559 850
Personalkostnader	9	-150 600	-126 952
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 747 916	-1 747 932
Summa rörelsekostnader		-7 544 937	-8 787 870
RÖRELSERESULTAT		942 029	-165 603
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		135 420	120 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 061 578	-1 674 702
Summa finansiella poster		-1 926 158	-1 554 157
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-984 129	-1 719 760
ÅRETS RESULTAT		-984 129	-1 719 760

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	11	130 909 262	132 650 590
Maskiner och inventarier	12	150 848	157 436
Summa materiella anläggningstillgångar		131 060 110	132 808 026
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		131 060 110	132 808 026
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		107 563	423 762
Övriga fordringar	13	12 523	7 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	473 662	472 068
Summa kortfristiga fordringar		593 748	903 793
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 571 752	4 756 889
Summa kassa och bank		5 571 752	4 756 889
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 165 501	5 660 682
SUMMA TILLGÅNGAR		137 225 611	138 468 708

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 144 883	104 144 883
Fond för yttre underhåll		1 311 254	2 374 688
Summa bundet eget kapital		105 456 137	106 519 571
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 824 359	-18 168 033
Årets resultat		-984 129	-1 719 760
Summa fritt eget kapital		-19 808 488	-19 887 793
SUMMA EGET KAPITAL		85 647 649	86 631 778
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	19 400 000	25 668 950
Övriga långfristiga skulder		2 200	1 800
Summa långfristiga skulder		19 402 200	25 670 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	29 902 074	23 985 043
Leverantörsskulder		675 008	794 616
Skatteskulder		16 632	57 443
Övriga kortfristiga skulder		87 510	100 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 494 538	1 228 897
Summa kortfristiga skulder		32 175 762	26 166 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 225 611	138 468 708

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	942 029	-165 603
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 747 916	1 747 932
	2 689 945	1 582 329
Erhållen ränta	125 150	112 565
Erlagd ränta	-1 734 057	-1 673 591
Erhållen utdelning	8 499	7 980
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 089 537	29 283
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	311 815	-177 195
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-234 970	345 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 166 382	197 947
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-351 919	-1 113 438
Depositioner	400	200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-351 519	-1 113 238
ÅRETS KASSAFLÖDE	814 863	-915 291
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 756 889	5 672 180
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 571 752	4 756 889

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvadraten 35 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	1 - 5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Installationer	2 - 4 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 022 760	3 878 886
Hysesintäkter, bostäder	219 480	217 432
Hysesintäkter, lokaler	2 620 676	3 064 386
Hysesintäkter, garage	953 744	754 836
Övriga tillägg lokaler	358 252	501 684
Övriga intäkter	49 452	98 791
Summa	8 224 364	8 516 015

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	262 602	22 511
Elstöd	0	83 741
Summa	262 602	106 252

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Övrigt	0	10 770
Fastighetsskötsel	102 588	100 661
Besiktning och service	89 640	74 084
Städning	137 481	113 715
Trädgårdsarbete	2 350	6 538
Snöskottning	0	1 232
Summa	332 059	307 000

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Reparationer	316 811	639 103
Försäkringsskador	2 551	0
Planerat underhåll	931 350	1 985 634
Summa	1 250 712	2 624 737

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	341 308	363 774
Uppvärmning	629 136	575 603
Vatten	324 348	282 375
Sophämtning	114 998	96 478
Summa	1 409 790	1 318 230

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	92 214	83 837
Självrisker	0	24 300
Tomträttsavgälder	1 544 740	1 501 917
Kabel-TV	16 090	15 099
Bredband	3 236	3 252
Fastighetsskatt	477 880	474 764
Summa	2 134 160	2 103 169

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	11 950	15 858
Övriga förvaltningskostnader	313 809	54 897
Revisionsarvoden	25 073	25 073
Ekonomisk förvaltning	93 130	141 158
Konsultkostnader	66 032	314 452
Bankkostnader	9 707	8 413
Summa	519 700	559 850

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	96 600
Sociala avgifter	36 000	30 352
Summa	150 600	126 952

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 060 160	1 674 338
Övriga räntekostnader	1 418	364
Summa	2 061 578	1 674 702

NOT 11, BYGGNAD	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	166 653 070	166 653 070
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	166 653 070	166 653 070
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-34 002 480	-32 261 136
Årets avskrivning	-1 741 328	-1 741 344
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 743 808	-34 002 480
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	130 909 262	132 650 590
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	110 800 000	110 800 000
Taxeringsvärde mark	196 600 000	196 600 000
Summa	307 400 000	307 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	226 202	226 202
Utgående anskaffningsvärde	226 202	226 202
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-68 766	-62 178
Avskrivningar	-6 588	-6 588
Utgående avskrivning	-75 354	-68 766
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	150 848	157 436

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 043	7 483
Övriga fordringar	480	480
Summa	12 523	7 963

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 139	45 009
Försäkringspremier	15 609	14 174
Kabel-TV	4 075	3 877
Tomträtt	386 000	386 740
Bredband	809	809
Förvaltning	22 260	21 459
Inkomsträntor	1 770	0
Summa	473 662	472 068

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-09-10	3,80 %	6 155 463	6 332 382
SBAB	2026-11-17	3,65 %	9 500 000	9 600 000
SBAB	2025-03-07	3,21 %	10 000 000	10 000 000
SBAB	2025-11-14	3,43 %	13 646 611	13 721 611
SBAB	2026-03-17	4,38 %	10 000 000	10 000 000
Summa			49 302 074	49 653 993
Varav kortfristig del			29 902 074	23 985 043

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 148 121 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 128	42 106
Fastighetsskötsel	7 922	9 492
Städning	9 530	8 008
El	36 129	41 361
Uppvärmning	80 992	84 754
Utgiftsräntor	398 293	70 772
Vatten	55 989	46 855
Löner	116 676	103 976
Sociala avgifter	48 865	40 114
Förutbetalda avgifter/hyror	693 014	781 459
Summa	1 494 538	1 228 897

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

78 000 000

2023-12-31

78 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifter höjdes med 8% from 2025-02-01.

Underskrifter

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

Stockholm

Bo-Göran Bäckfors
Ordförande

Charlotta Döbling
Styrelseledamot

Cisse Jacobsson
Styrelseledamot

Helena Henriksson
Styrelseledamot

Inger Lund
Styrelseledamot

Maris Sedlenieks
Styrelseledamot

Stefan Pettersson
Styrelseledamot

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

Anna Karolin Bagge
Internrevisor

Jami Weinstein
Internrevisor

Peter van Lienden
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 08:07

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 05.05.2025 10:50

DOCUMENT ID:

S1ZV6seUexe

ENVELOPE ID:

Hk76sglgel-S1ZV6seUexe

DOCUMENT NAME:

Brf Kvadraten 35, 769602-4368 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STEFAN PETTERSSON stefanpopettersson@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 10:52 05.05.2025 10:50	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.49.124
2. Maris Sedlenieks maris.sedlenieks@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 11:17 05.05.2025 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.13
3. CHARLOTTA DÖBLING lottadobling@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 12:28 05.05.2025 12:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.140.8
4. HELENA HENRIKSSON helena.henriksson68@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 12:37 05.05.2025 12:34	eID Low	Swedish BankID IP: 192.44.242.20
5. CISSE JACOBSSON cisse.jacobsson@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 23:41 05.05.2025 23:37	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.49.208
6. INGER LUND inglun96@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 23:20 06.05.2025 17:38	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.49.116
7. BO-GÖRAN BÄCKFORS bosse@backfors.com	Signed Authenticated	07.05.2025 17:00 07.05.2025 16:47	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.53.119
8. Peter van Lienden peter@convensia.se	Signed Authenticated	07.05.2025 17:02 07.05.2025 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 194.0.64.86
9. Anna Karolin Bagge karolin.bagge@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 17:53 07.05.2025 17:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.81.92

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. JAMI WEINSTEIN	 Signed	08.05.2025 08:07	eID	Swedish BankID
weinstein.jami@gmail.com	Authenticated	08.05.2025 08:06	Low	IP: 213.114.139.110

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

Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvadraten 35
Org.nr. 769602-4368

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvadraten 35 för år 2024.

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 2024 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf Kvadraten 35 för år 2024 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den elektroniska underskriften

Peter van Lienden
Auktoriserad revisor

Jami Weinstein
Förtroendevald revisor

Karolin Bagge
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 18:03

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 05.05.2025 10:50

DOCUMENT ID:

r1V6jxUggl

ENVELOPE ID:

Bkgmasxlxel-r1V6jxUggl

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter van Lienden peter@convensia.se	Signed Authenticated	07.05.2025 17:03 07.05.2025 17:03	eID Low	Swedish BankID IP: 194.0.64.86
2. JAMI WEINSTEIN weinstein.jami@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 08:08 08.05.2025 08:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.139.110
3. Anna Karolin Bagge karolin.bagge@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 18:03 08.05.2025 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 32.112.178.26

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

Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed