

Årsredovisning 2025

Brf Kvadraten 35

769602-4368



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvadraten 35

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 fastigheterna 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 2025-12-31: 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, *löptid 3 med avtalsslut 2028-09-30. Uppsagt för villkorsändring 2024-12-16, hyresförhandling pågår.*

Bingolokal, *löptid 1 år med avtalsslut 2026-12-31.*

Dansskola, *löptid 10 år med avtalsslut 2035-05-31.*

Konsultverksamhet, *löptid 3 år med avtalsslut 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
Sofia Goobar Gomina	Suppleant

Valberedning

Jan Rockström

Mats Nilsson

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 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Tidigare års genomförda åtgärder
 - Modernisering av kamerasystem
 - Byte avloppsrör
 - Reparation av bostäder
- 2017** ● Modernisering elsystem garage
 - Byte porttelefon
 - Byte soprumsdörr
 - Markarbeten på gården
- 2018** ● Takmålning
 - Byte av säkerhetssystem för garageport
 - Modernisering vent & termostater i värmesystem
 - Byte av avloppspumpar
 - Garageport
- 2019** ● Målning av fönster mot gården
- 2020** ● Automatisering av ytterport
 - Ny fläkt C-E
 - Utbytt expansionskärl i radiatorsystemet
 - Byte av del av avloppsstam under danslokal
 - Isolering av vind C-E
- 2021** ● Matavfallssortering
 - Cykelgarage
- 2022** ● Automatiskskåp i pumpgrop
 - Reparation av tak- och väggskada
 - Ny fläkt A-B och Bingolokal
- 2023** ● Målning av portar mot gatan
 - Målning av fönster mot gatan
 - Ombyggnad kring lanterninerna på gården
- 2024** ● Innervägg mot bingolokalen
 - Spolning och filmning av stammar

- 2025** ● Läckage WC-rör i källarförråd lagat
Underhåll tvättstugeutrustning
Byte del av avloppsrör i Bingolokalen
Ny utvändig vattenutkastare
Reparation vattenskador i två lägenheter

Planerade underhåll

- 2026-2031** ● Installationer, el - 1400 tkr, port D, E
Installationer, vent - 5 100 tkr Danslokal och Restaurang LB01-05
Gemensamma utrymmen - 850 tkr
Huskropp - 800 tkr
Installationer, rör/VVS - 12 600 tkr port D, E
Installationer, hiss - 2 300 tkr port D, E
Installationer, övrigt - 2 200 tkr

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Fältservice
VS- och Rörarbeten	Årstadals VVS AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är 106 tkr. 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.

I juni 2025 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen tre domar som innebär att fastighetsägare och bostadsrättsföreningar har rätt att tillämpa omsättningsbaserad fördelning vid beräkning av momsavdrag, även när kostnader delvis avser bostäder. Tidigare har Skatteverket endast godkänt fördelning baserad på yta. Enligt EU-rätten ska dock omsättningsbaserad fördelning utgöra huvudregel.

Den ytabaserade schablonmomsen uppgår till 9,5 procent, medan den omsättningsbaserade schablonmomsen uppgår till 20 procent.

Mot bakgrund av de nya rättsfallen beslutade styrelsen att anlita Simpleko för att genomföra beräkningarna samt att begära omprövning av momsavdrag för åren 2019–2025. Skatteverket godkände föreningens begäran, vilket resulterade i en återbetalning om 353 tkr.

Årsavgifterna har höjts med 8 % från och med 1 februari 2025.

Förändringar i avtal

Genomgång av service- och leveransavtal har inletts under året.

Avtal om funktionskontroll undercentral/fjärrvärme med Fastighetsägarna är uppsagt.

Avtal om prognosstyrning fjärrvärme via SMHI med MYSEC är uppsagt.

Avtal fastighetsjour med Securitas är uppsagt.

Service- och underhållsavtal Luftbehandlingsanläggningar har tecknats med VTS Ventilation AB.

Underhållsavtal Tvättstugeutrustning har tecknats med Söder Kyl AB.

Grundserviceavtal Hissar har tecknats med S:t Eriks Hiss AB.

Övriga uppgifter

Systematiskt brandskyddsarbete har igångsatts, likaså har fastighetens skyddsrum kontrollerats.

Förberedelse för övergång från K2 till K3 samt underhållsplan för 50 år har genomförts.

Bygglovsansökan för byte luftbehandlingssystem LB01-05 och utbyggnad danslokal och restaurang inlämnad 19 maj.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 119 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 113 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026=1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026=592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026=5 920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 652 315	8 224 364	8 516 015	7 544 955
Resultat efter fin. poster	106 428	-984 129	-1 719 760	-3 600 687
Soliditet (%)	63	62	63	63
Yttre fond	1 302 104	1 311 254	2 374 688	5 740 049
Taxeringsvärde	301 800 000	307 400 000	307 400 000	307 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	757	687	680	672
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	48,1	46,2	45,0	50,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 573	8 646	8 708	8 903
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 127	6 179	6 223	6 363
Sparande / kvm totalyta, kr	235	212	252	305
Elkostnad / kvm totalyta, kr	44	43	46	61
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	78	79	72	74
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	41	35	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	154	162	153	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,42	4,16	3,33	1,19
Räntekänslighet (%)	11,32	12,59	12,80	13,25

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	92 171 835	-	-	92 171 835
Upplåtelseavgifter	11 973 048	-	-	11 973 048
Fond, yttre underhåll	1 311 254	-	-9 150	1 302 104
Balanserat resultat	-18 824 359	-984 129	9 150	-19 799 338
Årets resultat	-984 129	984 129	106 428	106 428
Eget kapital	85 647 649	0	106 428	85 754 077

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-19 799 338
Årets resultat	106 428
Totalt	-19 692 910

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 423 750
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 407 440
Balanseras i ny räkning	-19 709 220
	-19 692 910

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	8 652 315	8 224 364
Övriga rörelseintäkter	3	331 213	262 602
Summa rörelseintäkter		8 983 528	8 486 966
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 920 875	-5 126 721
Övriga externa kostnader	8	-524 269	-519 700
Personalkostnader	9	-108 474	-150 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 744 040	-1 747 916
Summa rörelsekostnader		-7 297 658	-7 544 937
RÖRELSERESULTAT		1 685 870	942 029
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		97 295	135 420
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 676 737	-2 061 578
Summa finansiella poster		-1 579 442	-1 926 158
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		106 428	-984 129
ÅRETS RESULTAT		106 428	-984 129

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	11, 17	129 171 810	130 909 262
Maskiner och inventarier	12	144 260	150 848
Summa materiella anläggningstillgångar		129 316 070	131 060 110
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		129 316 070	131 060 110
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		657 381	107 563
Övriga fordringar	13	53 912	12 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	505 326	473 662
Summa kortfristiga fordringar		1 216 619	593 748
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 763 771	5 571 752
Summa kassa och bank		5 763 771	5 571 752
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 980 390	6 165 501
SUMMA TILLGÅNGAR		136 296 460	137 225 611

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 144 883	104 144 883
Fond för yttre underhåll		1 302 104	1 311 254
Summa bundet eget kapital		105 446 987	105 456 137
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 799 338	-18 824 359
Årets resultat		106 428	-984 129
Summa fritt eget kapital		-19 692 910	-19 808 488
SUMMA EGET KAPITAL		85 754 077	85 647 649
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 756 650	19 400 000
Övriga långfristiga skulder		2 200	2 200
Summa långfristiga skulder		5 758 850	19 402 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	43 128 911	29 902 074
Leverantörsskulder		227 205	675 008
Skatteskulder		0	16 632
Övriga kortfristiga skulder		118 836	87 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 308 581	1 494 538
Summa kortfristiga skulder		44 783 533	32 175 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 296 460	137 225 611

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 685 870	942 029
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 744 040	1 747 916
	3 429 910	2 689 945
Erhållen ränta	26 003	125 150
Erlagd ränta	-2 020 609	-1 734 057
Erhållen utdelning	8 698	8 499
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 444 003	1 089 537
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-560 277	311 815
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-275 194	-234 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten	608 532	1 166 382
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-416 513	-351 919
Depositioner	0	400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-416 513	-351 519
ÅRETS KASSAFLÖDE	192 019	814 863
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 571 752	4 756 889
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 763 771	5 571 752

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvadraten 35 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 317 659	4 022 760
Hysesintäkter, bostäder	231 317	219 480
Hysesintäkter, lokaler	2 741 136	2 620 676
Hysesintäkter, garage	956 400	953 744
Övriga tillägg lokaler	364 552	358 252
Övriga intäkter	41 251	49 452
Summa	8 652 315	8 224 364

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	331 213	262 602
Summa	331 213	262 602

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	100 640	102 588
Besiktning och service	179 613	89 640
Städning	140 848	137 481
Trädgårdsarbete	3 383	2 350
Övrigt	674	0
Summa	425 158	332 059

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	629 761	316 811
Försäkringsskador	56 989	2 551
Planerat underhåll	300 847	931 350
Summa	987 598	1 250 712

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	354 622	341 308
Uppvärmning	621 782	629 136
Vatten	256 250	324 348
Sophämtning	116 944	114 998
Summa	1 349 598	1 409 790

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	98 859	92 214
Självrisker	57 300	0
Tomträttsavgälder	1 544 000	1 544 740
Kabel-TV	16 153	16 090
Bredband	3 185	3 236
Fastighetsskatt	439 024	477 880
Summa	2 158 521	2 134 160

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	8 890	11 950
Övriga förvaltningskostnader	95 674	313 809
Revisionsarvoden	30 800	25 073
Ekonomisk förvaltning	87 609	85 836
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	48 065	7 294
Konsultkostnader	243 874	66 032
Bankkostnader	9 356	9 707
Summa	524 269	519 700

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	95 839	114 600
Sociala avgifter	12 635	36 000
Summa	108 474	150 600

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 676 737	2 060 160
Övriga räntekostnader	0	1 418
Summa	1 676 737	2 061 578

NOT 11, BYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	166 653 070	166 653 070
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	166 653 070	166 653 070
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-35 743 808	-34 002 480
Årets avskrivning	-1 737 452	-1 741 328
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 481 260	-35 743 808
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	129 171 810	130 909 262
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	123 800 000	110 800 000
Taxeringsvärde mark	178 000 000	196 600 000
Summa	301 800 000	307 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	226 202	226 202
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	226 202	226 202
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-75 354	-68 766
Årets avskrivning	-6 588	-6 588
Utgående ackumulerad avskrivning	-81 942	-75 354
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	144 260	150 848

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 376	12 043
Skattefordringar	39 696	0
Övriga fordringar	840	480
Summa	53 912	12 523

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 668	43 139
Försäkringspremier	16 649	15 609
Kabel-TV	4 028	4 075
Tomträtt	386 000	386 000
Bredband	792	809
Förvaltning	22 825	22 260
Inkomsträntor	64 364	1 770
Summa	505 326	473 662

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2028-09-13	2,74 %	5 963 950	6 155 463
SBAB	2026-11-17	3,65 %	9 400 000	9 500 000
SBAB	2026-03-09	2,58 %	10 000 000	10 000 000
SBAB	2026-11-16	2,57 %	13 521 611	13 646 611
SBAB	2026-03-17	4,38 %	10 000 000	10 000 000
Summa			48 885 561	49 302 074
Varav kortfristig del			43 128 911	29 902 074

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 663 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	158 589	47 128
Fastighetsskötsel	6 144	7 922
Städning	9 480	9 530
El	33 441	36 129
Uppvärmning	82 297	80 992
Utgiftsräntor	54 421	398 293
Vatten	43 756	55 989
Löner	113 600	116 676
Sociala avgifter	35 693	48 865
Förutbetalda avgifter/hyror	771 160	693 014
Summa	1 308 581	1 494 538

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

78 000 000

2024-12-31

78 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna har höjts med 5 % från och med 1 februari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 20:35

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 04.05.2026 10:16

DOCUMENT ID:

BkbxLUHR-e

ENVELOPE ID:

ryxxLAH0ZI-BkbxLUHR-e

DOCUMENT NAME:

Brf Kvadraten 35, 769602-4368 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

21 pages

SHA-512:

402f5228f0f67ad75c10fc46de31280ce9dc2fe1a83b413
65887848ddb2f12c561a990f0a809a134756a3d5e3189
5f7000437427ac4cd08fe202ce0a11421c1

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. Maris Sedlenieks maris.sedlenieks@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 12:16 04.05.2026 12:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.249
2. STEFAN PETTERSSON stefanpopettersson@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 13:00 04.05.2026 12:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.218.106
3. INGER LUND inglun96@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 18:34 04.05.2026 18:32	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.53.166
4. CHARLOTTA DÖBLING lottadobling@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 12:02 04.05.2026 11:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.8
5. HELENA HENRIKSSON helena.henriksson68@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:24 05.05.2026 16:20	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.138.41
6. CISSE JACOBSSON cisse.jacobsson@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 17:36 06.05.2026 01:00	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.53.119
7. BO-GÖRAN BÄCKFORS bosse@backfors.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 11:53 08.05.2026 11:33	eID Low	Swedish BankID IP: 213.200.181.117
8. JAMI WEINSTEIN weinstein.jami@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:01 08.05.2026 12:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.133.150
9. Peter van Lienden peter@convensia.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:18 08.05.2026 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 194.0.64.86
10. Anna Karolin Bagge	 Signed	08.05.2026 20:35	eID	Swedish BankID

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
karolin.bagge@gmail.com	Authenticated	08.05.2026 20:34	Low	IP: 94.234.72.181

* 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