

ÅRSREDOVISNING 2025

BRF KVADRATEN 33

ORG NR 769607-1781



Årsredovisning för

Brf Kvadraten 33

769607-1781

Räkenskapsåret

2025-01-01—2025-12-31

Årsredovisning för
Brf Kvadraten 33
769607-1781

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14-15
Noter till resultaträkning	16-17
Noter till balansräkning	17-19
Övriga noter	19
Underskrifter	20

Styrelsen för Brf Kvadraten 33 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Enligt stadgar får upplåtelse av bostadsrätt endast ske till fysisk person.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-06 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-26. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen klassas som en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret, inklusive för styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar dock inte ett gemensamt bostadsrättstillägg, utan sådant bör tecknas enskilt av varje medlem.

Föreningens byggnad

Byggnaden, som uppfördes av byggherre H. Kilgren och byggmästare A.J. Johansson under åren 1930–32, ligger på Götgatan 92 på Södermalm i Stockholms kommun och har beteckningen Stockholm Kvadraten 33. Föreningen förvärvade fastigheten 2002-01-17, och den ligger på en friköpt tomt om 791 m².

Ytfördelning

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
51	Lägenheter, bostadsrätt	2 762
1	Lägenheter, hyresrätt	38
4	Lokaler, hyresrätt	570
		3 370

Föreningens lokaler

Verksamhet Kontrakt t.om

Tobaksaffär	2026-12-31
Fotoaffär	2028-12-31
Konditori	2029-12-31
Hörsetillbehör	2026-10-31

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 50-årig underhållsplan, framtagen 2022 av Sustend. Den revideras av styrelsen efter behov och utförda åtgärder, i systemet Planima.

Underhållsplanen ligger till grund för styrelsens bedömning på nivå av likvida medel samt föreningsstämans beslut om i anspråkstagande av yttre fond. Enligt föreningens stadgar ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till fond för föreningens fastighetsunderhåll. För 2025 innebär det en avsättning på 477 000.

För fastighetsskötsel anlitas Tived fastighetsservice.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År Åtgärd

- 2025 Total renovering av entresol samt fasad
- 2025 Garantibesiktning och efterarbeten på nya lägenheter från 2022
- 2024 Garantibesiktning och efterarbeten på fasad mot söder
- 2023 Renovering skjul innergård
- 2023 Installation av totalt 70 markiser till lägenhetsfönster i huset
- 2023 Stamspolning
- 2022 Ombyggnation av 232 m² lokalyta till tre nya lägenheter
- 2022 Dränering med isodränsystem på innergårdens norra del mot fasad samt pumpgrop
- 2021 Nya brevlådor, digitala lås, tvättstugebokning, passersystem och hemsida
- 2021 Renovering fasad mot Götgatan och Allhelgonagatan
- 2021 Renovering samtliga fönster i fastigheten, inklusive innerbågar
- 2021 Övergång till gemensam el med internmätning

2020 Stamreovering underbotten
2020 Ozonaggregat installerat i soprummet
2019 Nya hissar
2018 Byte fjärrvärmväxlare
2018 Gemensamt internet
2014 Balkongbyggen mot gården
2010 Renovering tak
2010 Putsning fasad mot gården
2009 Installation fiberlan
2009 Byte elstam
2005 Renovering tvättstuga
1995 Stambyte avlopp

Planerat underhåll

År Åtgärd

2026 Upprustning tvättstuga

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 82 st. Under året har 7 medlemmar tillkommit och 8 utträtt. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 81 st.

Vid lägenhetsöverlåtelser utgår en överlåtelseavgift om 2,5 % av prisbasbeloppet vilket debiteras köparen. Vid pantsättning utgår pantsättningsavgift om 1 % av prisbasbeloppet vilket debiteras pantsättaren. Vid andrahandsuthyrning utgår en administrativ avgift om 10 % av prisbasbeloppet årligen.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Kvadraten 33 är ansluten till Fastighetsägarna Stockholm.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar alternativt anslås i anslutning till entrén och/eller hissarna. Information finns även på föreningens hemsida www.brkqvadraten33.se

Avtal

Föreningen har under året haft avtal med följande leverantörer:

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Bredband	Telenor
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Fortum
IMD-mätning av gemensam el	Infometric
Klottersanering	Industrimålning i Stockholm
Fastighetsskötsel	Tived fastighetservice
TV	Tele 2
Retursopor	Remondis
Städ	Marktjänst
Passersystem	DinBox
Service tvättstuga	Söderkyl
Entrémattor	Elis textilservice
Hisservice	Hissen AB
Brandskyddskontroll	Brandsäkra
Kameraövervakning	Insupport
Snöskottning	Norin och Hedlund Plåtslageri
Lokalkontrakt	Nextor
Byggrakt	Byggnadsentreprenör
Sustend	Projektledning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi och avtal

- Föreningens lån har amorterats ned med sammanlagt SEK 2,7 M under året.
- Lån på SEK 2M har tagits med rörlig ränta
- Under året har föreningen med hjälp av Fastighetsägarna gjort en övergång från K2 till K3. Detta innebär att föreningen redovisar i enlighet med regelverket K3 som är ett mer detaljerat och rättvisande regelverk som större företag och organisationer redan använder. Detta kommer att bli obligatoriskt under 2026.
- Under året har styrelsen skickat in rättade deklARATIONER gällande momsåterbäring till Skatteverket då en ny dom fastställts i Högsta Förvaltningsdomstolen (Mål: 7071-24) angående moms för blandade verksamheter. Detta har gett en återbetalning om ca 1,8 MSEK.
- Erik Gribbe ansvarade för att rättade deklARATIONER skickades in till Skatteverket och för detta arbete har ett extra arvode betalats ut.
- Under året har två rättelse skett vilket kan ge en bristande jämförbarhet med föregående år då jämförelseåret ej har räknats om. De rättelse som skett är dels rättning av ingående moms. Beloppet om 1 791 486 kr under övriga intäkter avser en retroaktiv avdragsrätt för ingående moms för perioden 2019-2024, som beror på ändrad fördelningsnyckel där andel momspliktig intäkt i förhållande till total intäkt används.
- Från och med 2026 ska alla bostadsrättsföreningar tillämpa K3-regelverket. Brf Kvadraten 33 har valt att övergå redan under 2025. Övergången innebär komponentuppdelning av fastigheten, vilket medför att avskrivningar beräknas separat för olika delar. Detta kan initialt ge ett lägre redovisat resultat, men kassaflödet påverkas inte. På sikt ger metoden en mer rättvisande och långsiktig bild av föreningens ekonomiska ställning.

Fastighet

Entré och sockel har totalrenoverats mellan juni 2025 – december 2025. Kostnad för detta projekt uppgår till ca 4,1 MSEK.

Ett axplock av utförda arbeten är följande:

- Nya fönsterpartier för lokalerna (ek istället för alluminium)
- Nya skyltar till butikerna
- Flytt av butikernas AC-aggregat till soprummet
- Nya säkerhetsjalousier på butikerna, på insidan
- Granitsockel
- Ny puts, även på gaveln mot Allhelgonagatan

- Renovering av båda entréportarna med nya handtag. Borstlist, nytt glas och sparkplåt på ytterporten
 - Målning av entré och trapphus inklusive socklar
 - Slipning av marmorgolvet
 - Inklädnad av postboxar + belysning
 - Inklädnad element där det saknades
 - Ådringsmålning av samtliga plåtdörrar
 - Byte till led-armaturer med närvarostyrning på vindar, elrum, pannrum, cykelrum och soprum
- Gemensamhetsdagar har hållits på våren (städning) och till jul (glöggmingel).

Styrelse, revisor och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju styrelseledamöter samt minst en och högst tre styrelsesuppleanter. Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-05-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering följande sammansättning:

Camilla Persson	Ordförande
Kajsa Nyberg	Ekonomiansvarig
Hanna Dahlberg	Ledamot
Tom Thorsell	Ledamot
Erik Gribbe	Ledamot
Benny Hjalmarsson	Ledamot
Axel Klingberg	Suppleant/ Ledamot
David Lögren	Suppleant

- Firman tecknas av styrelsen eller av ekonomiansvarig i förening med en av ledamöterna.
- Styrelsen har under 2025 haft 11 protokollförda sammanträden.
- Styrelsen arvoderas enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

- Styrelsen kontaktas via e-post eller via föreningens brevlåda i entrén.
- Föreningens ekonomiska förvaltning har 2025 skötts av Fastighetsägarna Stockholm.
- 2026-01-14 avgick Erik Gribbe från styrelsen
- 2026-01-19 avgick Hanna Dahlberg från styrelsen. Axel Klingberg gick från suppleant till ledamot i styrelsen.

Revisor

Sverker Carlsson, extern revisor, Råvisor AB.

Valberedning

Arvid Båve

Årsavgift

Föreningen har inga avgiftsförändringar inplanerade för 2026.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- En mindre uppfräschning av tvättstuga där ett torkskåp bytts ut under Q1.
- Lån på 4,9 MSEK kommer bindas till fast ränta i två år from 2026-06-03
- Elkablar kommer att installeras i stuprör mot Götgatan samt innergården för att motverka isbildning
- Skyltning av trapphuset

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	4 232	3 802	3 426	3 047
Resultat efter fin. poster (tkr)	2 512	-531	-1 720	-2 238
Soliditet (%)	82,6	81,3	71	47,6
Årsavgifter kr/kvm	421	416	398	-
Skuldsättning kr/kvm totalyta	2 748	2 947	4 609	-
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 353	3 596	5 623	-
Räntekänslighet %	8	9	14	24
Energikostnad kr/kvm	299	282	251	245
Sparande per kvm *	456	161	-13	227
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	19	30	29	-

Nyckeltalen har beräknats utifrån bostadsrättsyta 2762 kvm och totalyta 3370 kvm.

Sparande per kvm:

Beloppet om 1 791 000 kr avser retroaktiv avdragsrätt för ingående moms hänförlig till perioden 2019-2024. Justeringen beror på en ändrad fördelningsnyckel, där andelen momspliktiga intäkter i förhållande till totala intäkter har använts. Beloppet har exkluderats från sparandet, då det inte är hänförligt till det aktuella räkenskapsåret.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter/ Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	37 469 495	30 187 970	5 084 896	-25 481 206	-531 411	46 729 744
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			466 223	-466 223		
Balanseras i ny räkning				-531 410	531 411	
Årets resultat					2 511 653	2 511 653
Belopp vid årets utgång	37 469 495	30 187 970	5 551 119	-26 478 839	2 511 653	49 241 397

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-26 478 840
Årets resultat	<u>2 511 653</u>
Totalt	-23 967 187
Avsättning till yttre fond	477 000
Uttag ur yttre fond	-70 000
Balanseras i ny räkning	<u>-24 374 187</u>
Summa	-23 967 187

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 232 408	3 801 804
Övriga rörelseintäkter	3	1 838 944	8 346
Summa rörelseintäkter		6 071 352	3 810 150
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 220 930	-2 342 497
Övriga externa kostnader	5	-127 436	-170 574
Personalkostnader och arvoden	6	-265 337	-256 269
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-746 571	-1 044 768
Summa rörelsekostnader		-3 360 274	-3 814 108
Rörelseresultat		2 711 078	-3 958
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	102 007	30 017
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-301 432	-557 470
Summa finansiella poster		-199 425	-527 453
Resultat efter finansiella poster		2 511 653	-531 411
Resultat före skatt		2 511 653	-531 411
Årets resultat		2 511 653	-531 411

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	53 603 741	54 350 312
Pågående nyanläggningar	9	4 108 233	-
Summa materiella anläggningstillgångar		57 711 974	54 350 312
Summa anläggningstillgångar		57 711 974	54 350 312
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		52 215	56 343
Övriga fordringar	10	1 825 891	1 952 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 993	51 461
Summa kortfristiga fordringar		1 889 099	2 060 018
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	-	1 082 500
Summa kassa och bank		-	1 082 500
Summa omsättningstillgångar		1 889 099	3 142 518
SUMMA TILLGÅNGAR		59 601 073	57 492 830

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 672 095	65 672 095
Fond för yttre underhåll		5 551 119	5 084 896
Kapitaltillskott		1 985 370	1 985 370
Summa bundet eget kapital		73 208 584	72 742 361
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-26 478 840	-25 481 206
Årets resultat		2 511 653	-531 411
Summa fritt eget kapital		-23 967 187	-26 012 617
Summa eget kapital		49 241 397	46 729 744
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	-	4 000 000
Summa långfristiga skulder		-	4 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	9 260 000	5 932 000
Leverantörsskulder		360 378	277 622
Skatteskulder		4 443	-
Övriga skulder		-	44 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		734 855	508 806
Summa kortfristiga skulder		10 359 676	6 763 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 601 073	57 492 830

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 711 078	-3 958
Avskrivningar	746 571	1 044 768
Erlagd ränta och ränteintäkter	-199 425	-527 453
	<u>3 258 224</u>	<u>513 357</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 258 224	513 357
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	4 128	-24 107
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-30 686	401 571
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	82 756	-165 591
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	185 834	-49 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 500 256	675 687
Investeringsverksamheten		
Pågående arbete	-4 108 233	-
Försäljning/upplåtelse av bostadsrätt	-	6 750 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 108 233	6 750 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-672 000	-5 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-672 000	-5 600 000
Årets kassaflöde	-1 279 977	1 825 687
Likvida medel vid årets början	2 852 913	1 027 225
Likvida medel vid årets slut	1 572 936	2 852 912

Likvida medel inkluderar avräkningskonto Fastighetsägarna Service (se not 7).

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper Årsredovisningen är upprättad för första gången i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentligakomponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden medhänsyntillväsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5-10 år

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 161 500	1 150 093
Hyror, bostäder	79 308	73 296
Hyror, lokaler	2 938 471	2 506 863
Balkongtillägg	28 980	25 980
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 807	22 063
Administrativ avgift för andrahandsuthyrning	6 342	23 509
	4 232 408	3 801 804

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Erhålna bidrag	13 936	-
Moms*	1 791 486	-
Övrigt	33 522	8 346
Summa	1 838 944	8 346

*Beloppet om 1 791 486 kr avser en retroaktiv avdragsrätt för ingående moms för perioden 2019-2024, som beror på ändrad fördelningsnyckel där andel momspliktig intäkt i förhållande till total intäkt används.

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	94 494	79 778
Städning	79 491	123 269
Tillsyn, besiktning, kontroller	57 477	36 768
Trädgårdsskötsel	9 454	2 351
Snöröjning	11 013	5 975
Reparationer	150 439	74 759
Underhåll	80 136	30 577
El	245 939	225 523
Uppvärmning	567 866	540 747
Vatten	193 333	208 508
Sophämtning	112 573	69 393
Försäkringspremie	39 782	38 343
Självrisk	56 213	-
Fastighetsavgift bostäder	89 648	84 760
Fastighetsskatt lokaler	230 000	216 000
Övriga fastighetskostnader	17 462	23 200
Kabel-tv/Bredband/IT	118 511	166 500
Förvaltningsarvode ekonomi	82 753	63 650
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	19 840	-
Panter och överlåtelser	24 305	26 182
Konsultarvode	9 165	298 002
Övriga externa tjänster	11 173	53 951
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 301 067	2 368 236

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	27 534	5 591
Annonser/Reklam	-	5 722
Lokalhyra	2 868	-
Mäklararvode	-	67 500
Revisionarvode	16 897	61 184
Övriga kostnader	-	4 838
Summa	47 299	144 835

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	201 900	195 000
Sociala kostnader	63 437	61 269
	265 337	256 269

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter	97 869	28 220
Övrigt	4 138	1 797
Summa	102 007	30 017

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader, övriga	301 432	557 470
Summa	301 432	557 470

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	51 518 985	39 626 128
-Balkonger	-	2 073 761
-Fasad och fönster	-	1 917 628
-Lokalyta till bostadsrättsyta	-	7 901 468
-Mark	22 289 697	22 289 697
	<u>73 808 682</u>	<u>73 808 682</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-19 458 370	-18 413 602
-Årets avskrivning enligt plan	-746 571	-1 044 768
	<u>-20 204 941</u>	<u>-19 458 370</u>
Redovisat värde vid årets slut	53 603 741	54 350 312
Taxeringsvärde		
Byggnader	66 600 000	65 600 000
Mark	92 400 000	100 000 000
	<u>159 000 000</u>	<u>165 600 000</u>
Bostäder	136 000 000	144 000 000
Lokaler	23 000 000	21 600 000
	<u>159 000 000</u>	<u>165 600 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	188 516	167 356
Skattefordran	-	14 445
Sparkonto	-	1 082 500
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 572 935	1 770 413
Övriga fordringar	64 440	-
Summa	1 825 891	3 034 714

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2024-12-31
Stadshypotek	-	-	2 000 000	-
Stadshypotek	-	-	-2 000 000	-
Stadshypotek	-	-	-672 000	672 000
Stadshypotek 2026-01-02	3,05%	360 000		360 000
Stadshypotek 2026-10-30	2,69%	4 000 000		4 000 000
Stadshypotek 2026-06-03	2,37%	4 900 000		4 900 000
		<u>9 260 000</u>	<u>-672 000</u>	<u>9 932 000</u>
Kortfristig del av långfristig skuld		9 260 000		5 932 000

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas

därför som kortfristiga.

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000
Summa ställda säkerheter	37 000 000	37 000 000

Underskrifter

Stockholm det datum som framgår av elektronisk signering

Camilla Persson
Ordförande

Kajsa Nyberg
Ledamot

Axel Klingberg
Ledamot

Tom Thorsell
Ledamot

Benny Hjalmarsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk signering

Sverker Carlsson, extern revisor, Rävissor AB

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 20:42

SENT BY OWNER:

Luiz Milani · 12.05.2026 15:37

DOCUMENT ID:

ryzYWhl1MI

ENVELOPE ID:

ByY7Tsgyfg-ryzYWhl1MI

DOCUMENT NAME:

kvadraten Förlag FS FB ÅR 2025.pdf

24 pages

SHA-512:

786a4151a64845d7cd4903e212b9539839fcc5afdce21f
73253025993b93c65600b36709ab60c77a0533a97f8f32
2229da60d9ab902b5f5581cadc5ba30b6c39

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
Kajsa Christina Nyberg kajsanyberg@live.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 16:14 12.05.2026 16:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/07/18) IP: 90.130.55.50
Benny Lars Lennart Hjalmar sson bennyhjalmarsson@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 16:55 12.05.2026 16:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/10/12) IP: 95.194.202.95
Tom Thorsell t_thorsell@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 17:01 12.05.2026 17:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/09/30) IP: 213.114.136.242
SVERKER CARLSSON sverker.carlsson@ravisor.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 17:30 12.05.2026 16:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/16) IP: 92.33.193.82
Ingrid Camilla Persson camilla.pson@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 19:26 12.05.2026 17:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/11/29) IP: 94.234.82.138
Axel Theodor Rolandsson K lingberg axel.trk@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 20:42 12.05.2026 20:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/05/29) IP: 213.114.137.120

* 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