

Styrelsen för Brf Kvadraten i Bromölla, 738200-2017, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2025 - 31/12 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Bromölla.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Pionen 1 i Bromölla.

Fastighetens mark ägs av föreningen. På fastigheten finns byggnad med 44 st bostadsrättslägenheter, 3 st bostadsrättslokaler, 1 hyreslokal samt 21 st carportar och 32 st bilplatser.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 26 juni 2025:

Karl-Erik Svensson	ordförande	Vald till stämman 2026
Onorica Leandri	ledamot	Vald till stämman 2026
Jimmy Mattsson	ledamot	Vald till stämman 2027
Kristina Andersson	ledamot	Vald till stämman 2027
Eddie Henrysson	ledamot, sekreterare	Vald till stämman 2027

Suppleant har varit:

Jeff Eddiesson	Vald till stämman 2026
----------------	------------------------

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Karl-Erik Svensson och Onorica Leandri, samt suppleanten Jeff Eddiesson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Karl-Erik Svensson, Jimmy Mattsson och Eddie Henrysson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Monica Järvensivu.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 juni 2025.

Styrelsen har under året hållit 3 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Vicevärd har varit Karl-Erik Svensson.

Lägenhetsfördelning

2 st 1 r o k 21 st 2 r o k 21 st 3 r o k

Lägenhetsytan är 2 683 kvm. Taxerad lokalyta är 421 kvm.

Medlemsinformation

Under året har 5 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Antal medlemmar vid årets början var 51 st och vid årets slut 52 st.

Reparationer och underhåll

Trädgårdsarbete har utförts, inklusive borttagning av thujahäck. Radonmätning har genomförts.

Planerade underhåll år 2026 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Fönstermålning av huset på Valjevägen planeras.

Underhållsplan och årlig besiktning

Föreningen har underhållsplan som uppdaterades 2024. Periodiskt underhåll för närmaste 20 åren ligger i genomsnitt på 235.000 kr årligen.

Fastighetsförsäkring

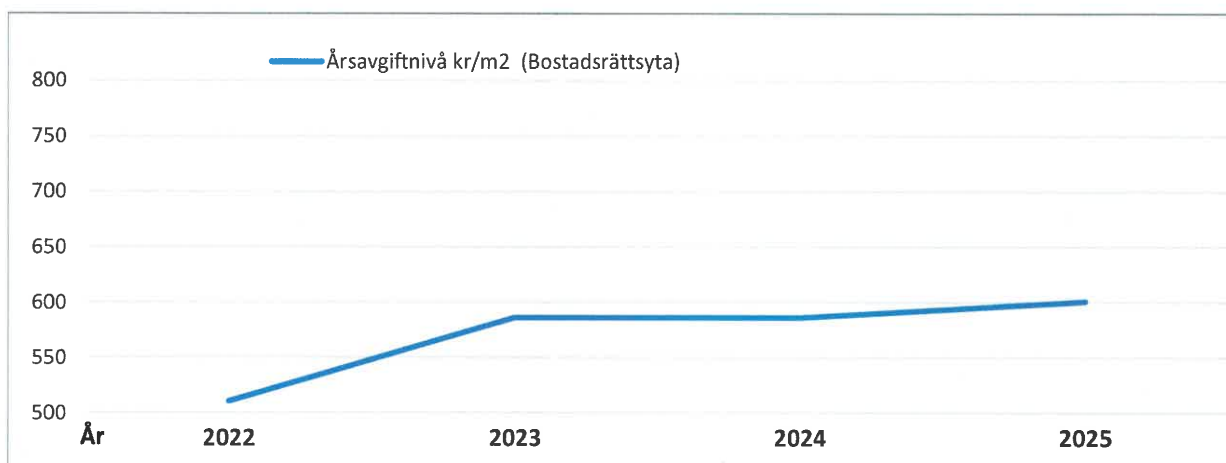
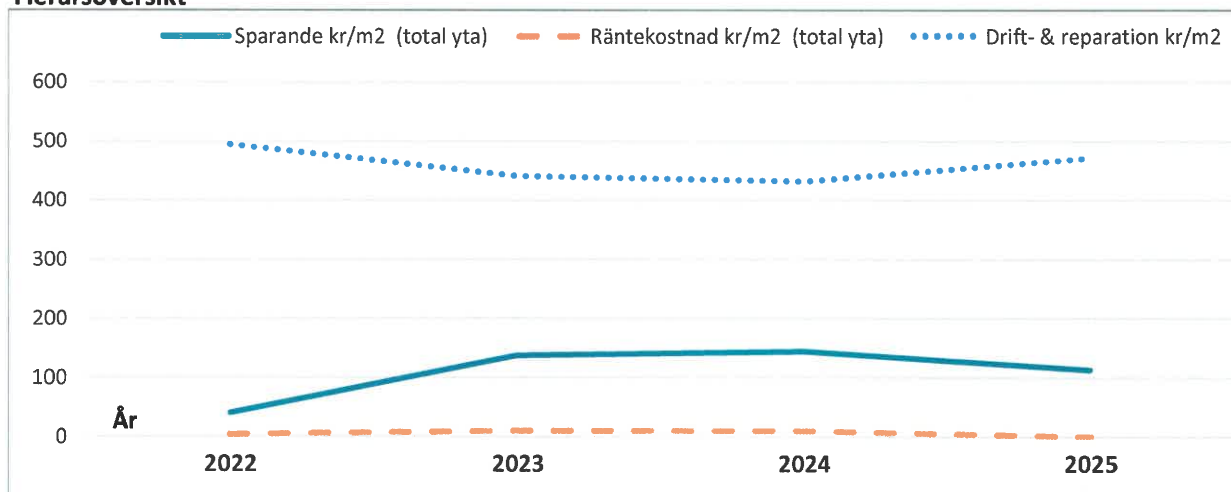
Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2,5% under 2025.

För 2026 har styrelsen beslutat om en höjning med 1,2% på månadsavgifterna.

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning		1 977	1 950	1 951	1 710	1 729
Resultat		186	254	300	-3	-97
Balansomslutning		2 339	2 073	2 387	2 116	
Soliditet		81%	82%	61%	54%	68%

Årsavgiftsnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)	601	586	586	510
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter	88%	87%	87%	86%
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr ¹⁾	115	135	112	-44
Sparande kr/m ² (total yta) ²⁾	113	144	137	40
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)	76	97	97	50
Underhållsfond kr/m ² (total yta)	321	276	220	146
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)	472	433	442	494
Energikostnad kr/m ² (total yta) ³⁾	315	281	295	252
Räntekostnad kr/m ² (total yta)	0	10	10	4
Skuldsättning kr/m ² (total yta)	0	0	188	192
Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta)	0	0	202	206
Lån / taxeringsvärde	0%	0%	3%	3%
Räntekänslighet ⁴⁾	0,0%	0,0%	0,3%	0,4%

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

	Anges i tkr	År	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter			1 736	1 694	1694	1473
Övriga intäkter			241	257	257	238
Drift & personalkostnader			-1 629	-1 486	-1508	-1576
Räntor			2	-17	-18	-11
Amortering		*	0	-12	-12	-12
Avsättning framtida underhåll			-235	-300	-300	-156
SUMMA			115	135	112	-44

Senast årets amortering motsvarar: 0,0% *Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%*

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett positivt resultat för året, även efter fondavsättning.

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	99 690	857 513	494 520	253 783	1 705 506
Disposition			253 783	-253 783	0
Avsättning yttre fond		235 230	-235 230		0
Uttag yttre fond		-96 935	96 935		0
Årets resultat				185 991	185 991
Årets slut	99 690	995 808	610 008	185 991	1 891 497

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	748 303,25
Årets resultat	185 990,78
Avsättning till yttre underhållsfond	-235 230,00
Uttag ur yttre underhållsfond	96 935,00
Summa	795 999,03

Styrelsen föreslår att 795 999,03 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	1	1 977 103	1 950 102
		1 977 103	1 950 102
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-1 400 179	-1 299 908
<i>Reparationer</i>	3	-65 108	-45 307
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-96 935	-126 155
Personalkostnader	5	-163 654	-140 515
Avskrivningar	6	-67 079	-67 079
		-1 792 955	-1 678 965
Rörelseresultat		184 148	271 138
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		1 887	13 005
Räntekostnader och liknande poster		-44	-30 359
		1 843	-17 354
Årets resultat		185 991	253 783
Årets resultat enligt ovan		185 991	253 783
Avsättning till fond för yttre underhåll		-235 230	-300 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		96 935	126 155
Resultat efter disposition av underhåll		47 696	79 938

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
		<i>Belopp i kr</i>	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	809 160	836 374
Fastighetsförbättringar ROT		188 080	190 320
Maskiner, inventarier & installationer	8	143 964	181 589
		<u>1 141 204</u>	<u>1 208 283</u>
Summa anläggningstillgångar		1 141 204	1 208 283
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Avgift-, hyres- och kundfordringar		3 769	56 393
Övriga kortfristiga fordringar		61	5 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 339	69 339
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>73 169</u>	<u>131 360</u>
Kassa och bank		1 124 177	732 959
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 124 177</u>	<u>732 959</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 197 346	864 319
SUMMA TILLGÅNGAR		2 338 550	2 072 602
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		99 690	99 690
Yttre underhållsfond		995 808	857 513
		<u>1 095 498</u>	<u>957 203</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		610 008	494 520
Årets resultat		185 991	253 783
		<u>795 999</u>	<u>748 303</u>
Summa eget kapital		1 891 497	1 705 506
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Inre reparationsfond		38 597	38 597
Leverantörsskulder		76 577	36 011
Skatteskulder		55 500	44 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	276 379	248 292
		<u>447 053</u>	<u>367 096</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 338 550	2 072 602

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	184 148	271 138
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm		
Avskrivningar	67 079	67 079
Erhållen ränta	1 887	13 005
Erlagd ränta	-44	-30 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	253 070	320 862
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar - förändring	58 191	-44 252
Kortfristiga skulder - förändring	79 957	15 177
	138 148	-29 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten	391 218	291 787
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	0	-125 000
Pågående arbete	0	0
	0	-125 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	0	-583 000
	0	-583 000
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	0	-708 000
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	391 218	-416 213
Likvida medel vid årets början	732 959	1 149 172
Likvida medel vid årets slut	1 124 177	732 959

Tilläggsuppläsningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, kallat K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnader	10 - 80 år
Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnader	1,24%
Marken skrivs inte av	

Nettoomsättning	Not 1	År 2025	År 2024
Hysesintäkter lokaler		8 400	8 400
Hysesintäkter garage, p-plats mm		56 850	57 300
Intäkter TV, internet		157 872	157 872
Årsavgifter		1 735 917	1 693 577
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		13 367	14 102
Övriga intäkter		4 698	18 851
		1 977 103	1 950 102

Driftskostnader	Not 2	År 2025	År 2024
Fastighetsskötsel		0	-6 906
Snöröjning		0	-7 433
Elavgifter		-78 282	-72 404
Värme		-602 106	-552 904
Vatten		-298 350	-246 285
Renhållning		-45 212	-46 868
Fastighetsförsäkring		-56 183	-54 656
TV och bredband		-157 872	-157 872
Fastighetsskatt		-63 570	-56 287
Förbrukningsinventar-/material		-12 517	-12 341
Tele, post- och bankkostnader		-2 100	-2 100
Kund- & hyresförluster, advokatkostnader		-7 471	0
Administrativt förvaltningsavtal		-63 560	-61 472
Överlåtelse- och pantkostnad		-8 180	-11 836
Övriga förvaltningskostnader		-3 194	-8 765
Övriga externa tjänster		-1 209	-1 150
Övriga externa kostnader		-372	-629
		-1 400 179	-1 299 908

Reparationer	Not 3	År 2025	År 2024
Reparationer		0	-2 996
Reparation gemensamma utrymmen		-6 779	0
Reparation installationer		-49 073	-7 222
Reparation byggnader		0	-19 178
Reparation utvändigt		-9 256	-15 912
		-65 108	-45 307

Periodiskt underhåll	Not 4	År 2025	År 2024
Periodiskt underhåll		-96 935	-126 155
		-96 935	-126 155

Personalkostnader	Not 5		
Löner		-94 590	-74 340
Vicevärd		-22 000	-22 000
Arvode styrelsen		-8 200	-11 000
Arvode egen revisor		-900	-900
Bil- och kostnadsersättningar		-1 000	-1 000
Sociala och andra avgifter		-36 964	-31 275
		-163 654	-140 515

Avskrivningar	Not 6		
Avskrivningar på byggnader		-14 851	-14 851
Avskrivning på förbättringar		-14 603	-14 603
Avskrivning på installationer		-25 125	-25 125
Avskrivning på maskiner & inventarier		-12 500	-12 500
		-67 079	-67 079

Byggnader och mark **Not 7**

Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2025-12-31	Avskrivn år
Mark, ursprung	47 386	0	0	47 386	
Byggnad urspr Rak	1 579 914	-1 372 000	-14 851	193 063	-- 2050
Säkerhetsdörrar Rak	618 163	-37 089	-12 363	568 711	2011-2060
Summa	2 245 463	-1 409 089	-27 214	809 160	

	År 2025	År 2024
Akkumulerade anskaffningsvärde		
Vid årets början	2 198 077	2 198 077
Ingående anskaffningsvärde mark	47 386	47 386
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 245 463	2 245 463
Ingående avskrivningar	-1 409 089	-1 381 875
Årets avskrivningar enligt plan	-27 214	-27 214
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-1 436 303	-1 409 089
Utgående redovisat värde	809 160	836 374

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde mark:	4 480 000	3 794 000
	Taxeringsvärde byggnader:	15 289 000	13 657 000
	Totalt taxeringsvärde:	19 769 000	17 451 000

Maskiner och inventarier **Not 8**

Akkumulerade anskaffningsvärde		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	125 000	
Installationer	357 486	357 486
Årets anskaffning		
Inventarier och verktyg		125 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	482 486	482 486

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar		
Installationer	-275 772	-238 147
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-12 500	
Installationer	-25 125	-37 625
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-313 397	-275 772
Restvärde enligt plan vid årets slut	169 089	206 714

**Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

Not 9

År 2025

År 2024

Upplupna kostnader
Förutbetalda hyresintäkter

125 292
151 087
276 379

117 012
131 280
248 292

**Ställda säkerheter och
ansvarsförbindelser**

Not 10

Pantbrev i fastighet
Ansvarsförbindelser

1 564 750
Inga

1 564 750
Inga

Årsredovisningens innehåll blev klart *18 / 5* 2026

Bromölla

2026 *-05-25*



Karl-Erik Svensson



Jimmy Mattsson



Eddie Henrysson



Kristina Andersson



Jeff Eddiesson

Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har avgivits

2026 *-05-31*



Monica Järvensivu
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvadraten i Bromölla
Org.nr. 738200-2017

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kvadraten i Bromölla för år 2025-01-01 – 2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebar att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen, samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger oss rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen, samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bromölla den 31/5 2026


Monica Järvensivu
Föreningsvald revisor