

Årsredovisning
för
Brf Kvadraten 21
769608-8462

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Kvadraten 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden samt hyra ut föreningens lokaler.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket.

Oäkta förening

Föreningen är en oäkta förening.

Moms

Föreningen är momsregisterad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kvadraten 21.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1932.

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 2 567 kvm och 4 lokaler om 871 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 438kvm.

Styrelsen sammansättning

Håkan Stålskog	Ordförande
Alexander Svarvén	Styrelseledamot
Anna Arvidsson	Styrelseledamot
Ludvig Erlandsson	Styrelseledamot
Eva Littorin-Lagercrantz	Styrelseledamot

Marcus Wiklund	Styrelsesuppleant
Carl Ljungmark	Styrelsesuppleant
Sofie Vistrand	Styrelsesuppleant

Valberedning

Alexander Mata
Petra Larsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Sara Königslehner Autoriserad Revisor BDO Mälardalen AB.

Sammanträden och styrelseledamöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättats 2015 och sträcker sig fram till 2048.

Utförda historiska underhåll

- 1990 Renovering av hissar
- 1994 Stambyte, kök och badrum.
El-stigarna i fastigheten bytta.
Renovering av trapphus.
- 1997 Renovering av tak mot gård.
- 2004 Renovering av tvättstuga.
- 2007 Renovering av fönster mot gata.
- 2009 Stamspolning.
- 2010 Renovering av fasad och fönster mot innergård.
- 2011 Undercentral.
- 2013 Fibernät.
Byggt balkonger mot gård.
- 2014 Stamspolning.
Installerat värmekabel i hänggrännor och stuprör.
- 2016 Renovering av gårdsbjälklag.
- 2018 Stamspolning.
Energideklaration.
- 2019 OVK.
- 2022 Stamspolning.
- 2023 Renovering av hissar.
Renovering av trapphus.
- 2024 Renovering av trapphus

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen tecknat avtal med ny förvaltning från och med 2026-01-01.

Utöver det har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 64 (66). Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3 (2) stycken. Det har under året skett 3 (6) överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 464	4 349	4 233	3 834
Resultat efter finansiella poster	488	-1 393	-4 796	580
Soliditet (%)	63,8	63,8	61,9	63,0
Yttre fond	4 793	4 337	3 880	3 435
Taxeringsvärde	153 000	152 200	152 200	152 200
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, kr	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	14 593	14 952	14 768	15 247
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 896	10 940	11 027	11 087
Sparande per kvadratmeter	334	-192	-58	354
Elkostnad per kvm totalyta, kr	79	73	54	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	124	153	165	144
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	49	37	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	245	276	256	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	3	4	0
Räntelänslighet (%)	0	0	46	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 702	14 486	4 524	-16 375	-1 854	69 484
Balkongfond			32			32
Fond för yttre underhåll			459	-459		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 854	1 854	0
Årets resultat					-464	-464
Belopp vid årets utgång	68 702	14 486	5 015	-18 688	-464	69 052

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-18 682 629
årets förlust	-464 110
	-19 146 739

behandlas så att	
till reservfond avsättes	459 000
i ny räkning överföres	-19 605 739
	-19 146 739

Uppllysning om förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat, vilket i huvudsak förklaras av skattemässiga justeringar enligt gällande regler för oäkta bostadsrättsföreningar, där avgifter omräknats till marknadsvärde.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 464 351	4 348 753
Övriga rörelseintäkter	3	569 647	5 868
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 033 998	4 354 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 658 726	-3 154 491
Övriga externa kostnader		-185 514	-255 455
Personalkostnader	5	-243 797	-203 356
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-622 044	-622 044
Summa rörelsekostnader		-3 710 081	-4 235 346
Rörelseresultat		1 323 917	119 275
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		175 875	91 650
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 011 550	-1 604 258
Summa finansiella poster		-835 675	-1 512 608
Resultat efter finansiella poster		488 242	-1 393 333
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-130 000	0
Summa bokslutsdispositioner		-130 000	0
Resultat före skatt		358 242	-1 393 333
Skatter			
Skatt på årets resultat		-822 352	-460 523
Årets resultat		-464 110	-1 853 856

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	98 031 745	98 653 789
Summa materiella anläggningstillgångar		98 031 745	98 653 789
Summa anläggningstillgångar		98 031 745	98 653 789
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	492 606	1 016 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	41 023	29 501
Summa kortfristiga fordringar		533 629	1 046 044
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 495 066	10 774 676
Summa kassa och bank		10 495 066	10 774 676
Summa omsättningstillgångar		11 028 695	11 820 720
SUMMA TILLGÅNGAR		109 060 440	110 474 509

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		83 188 220	83 188 220
Balkongfond		219 277	187 441
Fond för yttre underhåll		4 790 854	4 336 654
Summa bundet eget kapital		88 198 351	87 712 315
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 682 629	-16 374 573
Årets resultat		-464 110	-1 853 856
Summa fritt eget kapital		-19 146 739	-18 228 429
Summa eget kapital		69 051 612	69 483 886
Obeskattade reserver	9		
Periodiseringsfonder		1 407 070	1 277 070
Summa obeskattade reserver		1 407 070	1 277 070
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	37 461 215	37 612 855
Leverantörsskulder		196 400	281 509
Skatteskulder		406 239	562 523
Övriga skulder		193 408	455 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	344 496	800 740
Summa kortfristiga skulder		38 601 758	39 713 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 060 440	110 474 509

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 323 917	119 275
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	622 044	622 044
Erhållen ränta	175 875	91 650
Erlagd ränta	-1 020 100	-1 602 090
Betald inkomstskatt	-457 793	102 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

643 943 -667 121

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	-15 430
Förändring av kortfristiga fordringar	-183 969	133 430
Förändring av leverantörsskulder	-85 109	-60 826
Förändring av kortfristiga skulder	-502 735	-288 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-127 870	-898 634

Finansieringsverksamheten

Bundet eget kapital	0	8 400 000
Amortering av lån	-151 640	-297 843
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-151 640	8 102 157

Årets kassaflöde

-279 510 7 203 523

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	10 774 576	3 571 053
Likvida medel vid årets slut	10 495 066	10 774 576

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.
I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar.

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.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 1%

Fastighetsförbättringar 2-8,33%

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 högre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 (1 589) kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00% av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarätter) har lämnats till Skatteverket.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

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 / kvadratmeteryta.

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

(Kostnader för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmars elförbrukning ingår inte i medlemsavgiften.

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta

Bostadsrättsyta och lokalyta inklusive 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.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	896 465	875 522
Årsavgifter bostäder - bortfall	-896 465	-875 522
Hysesintäkter lokaler moms	4 149 236	4 040 014
Fastighetsskatt lok. moms	315 106	308 720
Övriga intäkter	9	19
	4 464 351	4 348 753

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	569 647	5 868
	569 647	5 868

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Vatten och avlopp	-146 264	-170 255
Fjärrvärme	-426 301	-526 678
Belysning (fastighetsel)	-270 401	-252 212
Renhållning (sopor)	-131 245	-193 929
Snöröjning	-17 900	0
Trappstädning	-109 410	-88 797
Förvaltningsarvoden	-271 531	-285 306
Tillsyn och skötsel	-35 491	-212 883
Avhjälpande underhåll bostäder	-458 903	-385 133
Planerat underhåll hela huset	-250 097	-571 090
Försäkringspremier	-46 121	-25 651
Fastighetsskatt	-436 200	-433 500
Övriga kostnader	-58 862	-9 057
	-2 658 726	-3 154 491

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	-196 100	-193 135
Lagstadgade arb.giv.avg.	-47 697	-10 221
	-243 797	-203 356

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 628 006	108 628 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 628 006	108 628 006
Ingående avskrivningar	-9 974 217	-9 352 173
Årets avskrivningar	-622 044	-622 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 596 261	-9 974 217
Utgående redovisat värde	98 031 745	98 653 789
Bokfört värde byggnader	60 513 345	60 513 345
Bokfört värde mark	48 114 661	48 114 661
	108 628 006	108 628 006

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	492 606	465 445
Skattefordringar	0	527 322
Övr kortfr fordringar	0	23 776
	492 606	1 016 543

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	41 023	29 501
	41 023	29 501

Not 9 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringsfond 2022	742 879	742 879
Periodiseringsfond 2021	534 191	534 191
Periodiseringsfond 2025	130 000	0
	1 407 070	1 277 070
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	6 893	6 893

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,26	2026-01-28	11 865 491	11 895 819
SEB	2,25	2026-03-28	5 802 662	5 832 990
SEB	2,25	2026-03-28	6 265 062	6 295 390
SEB	2,25	2026-03-28	9 758 415	9 788 743
SEB	2,25	2026-03-28	3 769 585	3 799 913
			37 461 215	37 612 855
Kortfristig del av långfristig skuld			37 461 215	37 612 855

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn o förutbet int	309 327	300 066
Skuldkonto förskottsbetald hy	0	456 955
Upplupna utgiftsräntor	35 169	43 719
	344 496	800 740

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	58 000 000	58 000 000
	58 000 000	58 000 000

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-06-08.

Stockholm

Ludvig Erlandsson

Håkan Stålskog

Alexander Svarvén

Anna Arvidsson

Eva Littorin-Lagercrantz

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sara Königslehner
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.06.2026 19:05

SENT BY OWNER:

Elektra Ammouri · 15.06.2026 15:28

DOCUMENT ID:

ByU7JYTZze

ENVELOPE ID:

S1lma_TWMx-ByU7JYTZze

DOCUMENT NAME:

Brf Kvadraten 21 - Årsredovisnig 2025.pdf

15 pages

SHA-512:

c6d63e51aa242c06c702bd2c103d8f8ef42b28cf7616ea
83713cebbe67ee3e5677490610abd16382554ed103d28
5d06db04d5beadc566ddabe935ca5f87509ea

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
Alexander Leif Rainer Sv arvén	 Signed	15.06.2026 15:55	eID	Swedish BankID (DOB: 2000/02/25)
alexander@svarven.se	Authenticated	15.06.2026 15:53	Low	IP: 85.24.213.106
Nils Ludvig Erlandsson	 Signed	15.06.2026 16:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/05/19)
ludvigerlandsson92@gm ail.com	Authenticated	15.06.2026 16:18	Low	IP: 185.153.212.43
Eva J E Littorin-Lagercra ntz	 Signed	15.06.2026 16:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/06/02)
evalittorin@gmail.com	Authenticated	15.06.2026 16:15	Low	IP: 2a02:aa1:104c:de1d:611c:9b2:912e:cca8
HÅKAN STÅLSKOG	 Signed	15.06.2026 16:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/09/12)
hakan.stalskog@gmail.c om	Authenticated	15.06.2026 16:30	Low	IP: 51.21.243.48
Anna Shilpi Arvidsson	 Signed	15.06.2026 16:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/01/05)
anna@iwillmakeup.com	Authenticated	15.06.2026 16:56	Low	IP: 213.200.179.167
SARA KÖNIGSLEHNER	 Signed	15.06.2026 19:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/01/09)
Sara.Konigslehner@bdo. se	Authenticated	15.06.2026 19:04	Low	IP: 2001:2042:30ba:6200:e055:aabb:3e90:1a54

* 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