

Styrelsen för Brf Kvadraten i Bromölla, 738200-2017, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2024 - 31/12 2024.

## 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 28 juni 2024:

Karl-Erik Svensson	ordförande	Vald till stämman 2026
Onorica Leandri	ledamot	Vald till stämman 2026
Jimmy Mattsson	ledamot	Vald till stämman 2025
Kristina Andersson	ledamot	Vald till stämman 2025
Eddie Henrysson	ledamot, sekreterare	Vald till stämman 2025

*Suppleant har varit:*

Jeff Eddiesson	Vald till stämman 2025
----------------	------------------------

### Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Jimmy Mattsson, Kristina Andersson och Eddie Henrysson ordinarie ledamöter, 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 28 juni 2024.

Styrelsen har under året hållit 4 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 8 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Antal medlemmar vid årets början var 49 st och vid årets slut 51 st.

## Reparationer och underhåll

Byte av rör och delar för värmesystem och varmvatten.

Planerade underhåll år 2025 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.  
Fönstermålning huset på Valjevägen.

## Underhållsplan och årlig besiktning

Föreningen har underhållsplan som uppdaterades 2024. Periodiskt underhåll för närmaste 20 åren ligger i genomsnitt på 235.000 kr årligen. Styrelsen har verkställt årlig besiktning den 11 november 2024.

## Fastighetsförsäkring

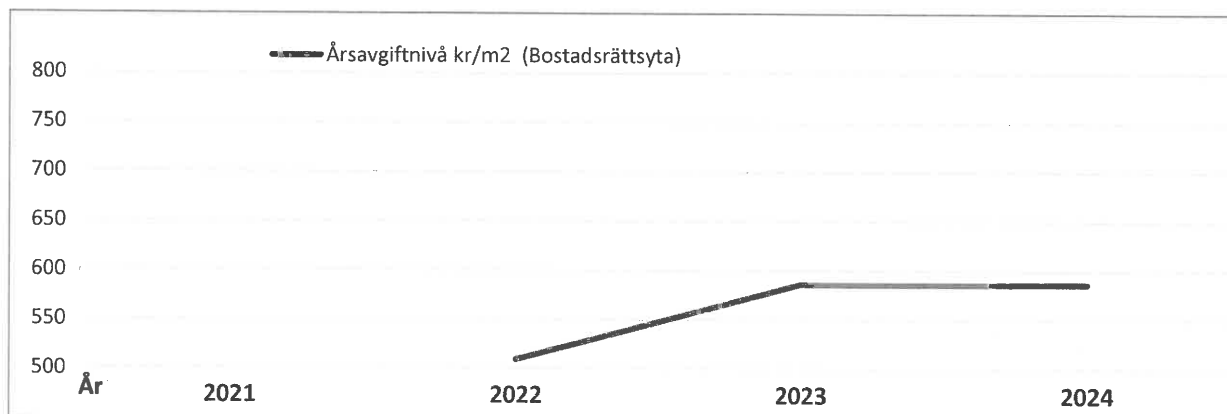
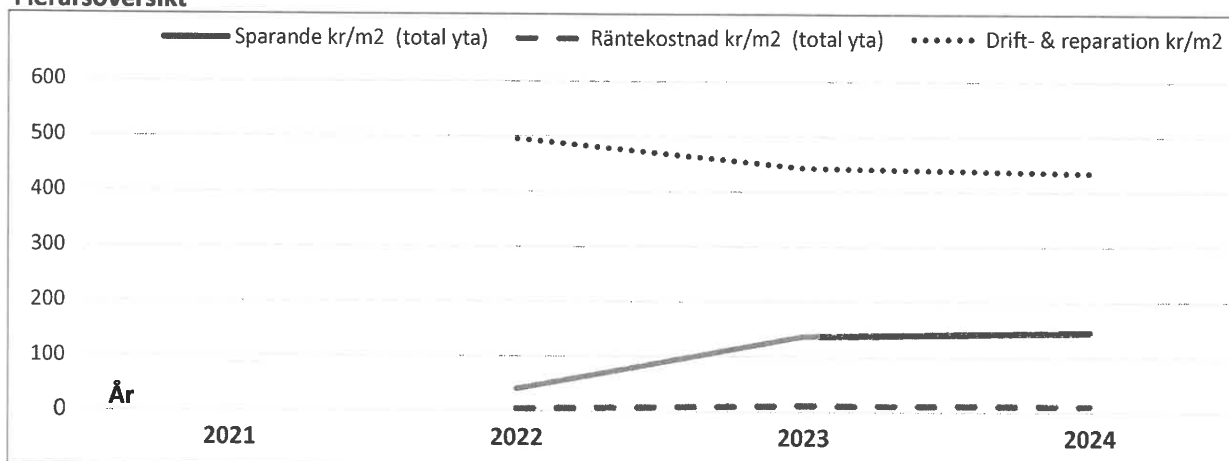
Fastighetsförsäkring är tecknad i Trygg-Hansa till fullvärde.

## Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade under 2024.

För 2025 har styrelsen beslutat om en höjning med 2,5% på månadsavgifterna.

## Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning		1 950	1 951	1 710	1 729	1 706
Resultat		254	300	-3	-97	-30
Balansomslutning		2 073	2 387	2 116		
Soliditet		82%	61%	54%	68%	72%
Årsavgiftnivå kr/m <sup>2</sup> (Bostadsrättsyta)		586	586	510		
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		87%	87%	86%		
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr	<sup>1)</sup>	147	112	-44		
Sparande kr/m2 (total yta)	<sup>2)</sup>	144	137	40		
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> (total yta)		97	97	50		
Underhållsfond kr/m <sup>2</sup> (total yta)		276	220	146		

Drift- & reparationskostnader kr/m <sup>2</sup> (total yta)	433	442	494
Energikostnad kr/m <sup>2</sup> (total yta) <sup>3)</sup>	281	295	252
Räntekostnad kr/m <sup>2</sup> (total yta)	10	10	4
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (total yta)	0	188	192
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (bostadsrättsyta)	0	202	206
Lån / taxeringsvärde	0%	3%	3%
Räntekänslighet <sup>4)</sup>	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.

	Ånges i tkr	År	2024	2023	2022
Årsavgifter			1 694	1 694	1473
Övriga intäkter			257	257	238
Drift & personalkostnader			-1 486	-1 508	-1576
Räntor			-17	-18	-11
Amortering		*	0	-12	-12
Avsättning framtida underhåll			-300	-300	-156
<b>SUMMA</b>			<b>147</b>	<b>112</b>	<b>-44</b>

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	683 668	368 859	299 507	1 451 723
Disposition			299 507	-299 507	0
Avsättning yttre fond		300 000	-300 000		0
Uttag yttre fond		-126 155	126 155		0
Årets resultat				253 783	253 783
<b>Årets slut</b>	<b>99 690</b>	<b>857 513</b>	<b>494 520</b>	<b>253 783</b>	<b>1 705 506</b>

### 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	668 365,12
Årets resultat	253 783,13
Avsättning till yttre underhållsfond	-300 000,00
Uttag ur yttre underhållsfond	126 155,00
<b>Summa</b>	<b>748 303,25</b>

Styrelsen föreslår att 748 303,25 kr balanseras i ny räkning.

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Nettoomsättning</b>	1	1 950 102 <u>1 950 102</u>	1 950 603 <u>1 950 603</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-1 299 908	-1 324 284
<i>Reparationer</i>	3	-45 307	-46 947
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-126 155	-70 257
Personalkostnader	5	-140 515	-136 559
Avskrivningar	6	-67 079 <u>-1 678 965</u>	-54 579 <u>-1 632 626</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>271 138</b>	<b>317 978</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster		13 005	11 538
Räntekostnader och liknande poster		-30 359 <u>-17 354</u>	-30 009 <u>-18 471</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>253 783</b>	<b>299 507</b>
Årets resultat enligt ovan		253 783	299 507
Avsättning till fond för yttre underhåll		-300 000	-300 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		126 155	70 257
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>		<b>79 938</b>	<b>69 764</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
		<i>Belopp i kr</i>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	836 374	863 588
Fastighetsförbättringar ROT		190 320	192 560
Maskiner, inventarier & installationer	8	181 589	94 214
		<b>1 208 283</b>	<b>1 150 362</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 208 283</b>	<b>1 150 362</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Avgift-, hyres- och kundfordringar		56 393	19 289
Övriga kortfristiga fordringar		5 628	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 339	67 812
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>131 360</b>	<b>87 108</b>
Kassa och bank		732 959	1 149 172
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>732 959</b>	<b>1 149 172</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>864 319</b>	<b>1 236 280</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 072 602</b>	<b>2 386 642</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		99 690	99 690
Yttre underhållsfond		857 513	683 668
		<b>957 203</b>	<b>783 358</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		494 520	368 859
Årets resultat		253 783	299 507
		<b>748 303</b>	<b>668 365</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 705 506</b>	<b>1 451 723</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	0	583 000
Inre reparationsfond		38 597	43 931
Leverantörsskulder		36 011	20 842
Skatteskulder		44 196	44 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	248 292	243 118
		<b>367 096</b>	<b>934 919</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 072 602</b>	<b>2 386 642</b>

## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	271 138	317 978
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm		
Avskrivningar	67 079	54 579
Erhållen ränta	13 005	11 538
Erlagd ränta	-30 359	-30 009
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>320 862</b>	<b>354 086</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar - förändring	-44 252	-22 746
Kortfristiga skulder - förändring	15 177	-16 789
	<b>-29 075</b>	<b>-39 535</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>291 787</b>	<b>314 551</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i anläggningstillgångar	-125 000	0
Pågående arbete	0	0
	<b>-125 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av lån	-583 000	-12 000
	<b>-583 000</b>	<b>-12 000</b>
<b>Kassaflöde från investerings &amp; finansieringsverksamheten</b>	<b>-708 000</b>	<b>-12 000</b>
<b>ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE</b>	<b>-416 213</b>	<b>302 551</b>
Likvida medel vid årets början	1 149 172	846 621
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>732 959</b>	<b>1 149 172</b>

## Tilläggsupplysningar

### Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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 2024	År 2023
Hysesintäkter lokaler		8 400	8 400
Hysesintäkter garage, p-plats mm		57 300	58 275
Intäkter TV, internet		157 872	157 872
Årsavgifter		1 693 577	1 693 577
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		14 102	4 986
Övriga intäkter	Varav elstöd 25.110 kr 2023	18 851	27 493
		<b>1 950 102</b>	<b>1 950 603</b>

Driftskostnader	Not 2	År 2024	År 2023
Fastighetsskötsel		-6 906	0
Snöröjning		-7 433	-875
Elavgifter		-72 404	-76 070
Värme		-552 904	-594 892
Vatten		-246 285	-245 491
Renhållning		-46 868	-50 222
Fastighetsförsäkring		-54 656	-49 286
TV och bredband		-157 872	-157 872
Fastighetsskatt		-56 287	-56 287
Förbrukningsinventar-/material		-12 341	-19 701
Tele, post- och bankkostnader		-2 100	-2 487
Administrativt förvaltningsavtal		-61 472	-59 032
Överlåtelse- och pantkostnad		-11 836	-5 769
Övriga förvaltningskostnader		-8 765	-5 083
Övriga externa tjänster		-1 150	-1 217
Övriga externa kostnader		-629	0
		<b>-1 299 908</b>	<b>-1 324 284</b>

Reparationer	Not 3	År 2024	År 2023
Reparationer		-2 996	-711
Reparation gemensamma utrymmen		0	-13 772
Reparation installationer		-7 222	-24 997
Reparation byggnader		-19 178	-3 906
Reparation utvändigt		-15 912	-3 561
		<b>-45 307</b>	<b>-46 947</b>

Periodiskt underhåll	Not 4	År 2024	År 2023
Periodiskt underhåll		-126 155	-70 257
		<b>-126 155</b>	<b>-70 257</b>

<b>Personalkostnader</b>	<b>Not 5</b>		
Löner		-74 340	-71 140
Vicevärd		-22 000	-22 000
Arvode styrelsen		-11 000	-10 650
Arvode egen revisor		-900	-900
Bil- och kostnadsersättningar		-1 000	-500
Sociala och andra avgifter		-31 275	-31 369
		<b>-140 515</b>	<b>-136 559</b>

<b>Avskrivningar</b>	<b>Not 6</b>		
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	0
		<b>-67 079</b>	<b>-54 579</b>

**Byggnader och mark** **Not 7**

Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2024-12-31	Avskrivn år
Mark, ursprung	47 386	0	0	47 386	
Byggnad urspr Rak	1 579 914	-1 357 149	-14 851	207 914	-- 2050
Säkerhetsdörrar Rak	618 163	-24 726	-12 363	581 074	2011-2060
<b>Summa</b>	<b>2 245 463</b>	<b>-1 381 875</b>	<b>-27 214</b>	<b>836 374</b>	

<b>Ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>År 2024</b>	<b>År 2023</b>
Vid årets början	2 198 077	2 198 077
Ingående anskaffningsvärde mark	47 386	47 386
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 245 463</b>	<b>2 245 463</b>
Ingående avskrivningar	-1 381 875	-1 354 661
Årets avskrivningar enligt plan	-27 214	-27 214
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan</b>	<b>-1 409 089</b>	<b>-1 381 875</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>836 374</b>	<b>863 588</b>

<b>Taxeringsvärde</b>	Taxeringsvärde mark:	3 794 000	3 794 000
	Taxeringsvärde byggnader:	13 657 000	13 657 000
	<b>Totalt taxeringsvärde:</b>	<b>17 451 000</b>	<b>17 451 000</b>

**Maskiner och inventarier** **Not 8**

<b>Ackumulerade anskaffningsvärde</b>		
Vid årets början		
Installationer	357 486	357 486
Årets anskaffning		
Inventarier och verktyg	125 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>482 486</b>	<b>357 486</b>

<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar		
Installationer	-263 272	-238 147
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-12 500	
Installationer	-25 125	-25 125
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan</b>	<b>-300 897</b>	<b>-263 272</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>181 589</b>	<b>94 214</b>

**Långfristiga skulder kreditinstitut Not 9**

Långivare	Konverterings- datum	Ränte- sats	Skuld År 2024	Skuld År 2023
Ivetofta Sparbank			0 kr	583 000 kr
	<b>Snittränta</b>		<b>0 kr</b>	<b>583 000 kr</b>

**Upplupna kostnader och  
förutbetalda intäkter****Not 10****År 2024****År 2023**

Upplupna kostnader	117 012	119 429
Förutbetalda hyresintäkter	131 280	123 689
	<b>248 292</b>	<b>243 118</b>

**Ställda säkerheter och  
ansvarsförbindelser****Not 11**

Pantbrev i fastighet	1 564 750	1 564 750
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Bromölla

2025-06-03

  
Karl-Erik Svensson  
Jimmy Mattsson  
Eddie Henrysson  
Kristina Andersson  
Onorica Leandri

Min revisionsberättelse har avgivits

2025-05-25

  
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 2024-01-01—2024-12-31. 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 revisions sed i Sverige. Det innebär 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 25/5 2025

*Monica Järvensivu*  
Monica Järvensivu  
Föreningsvald revisor