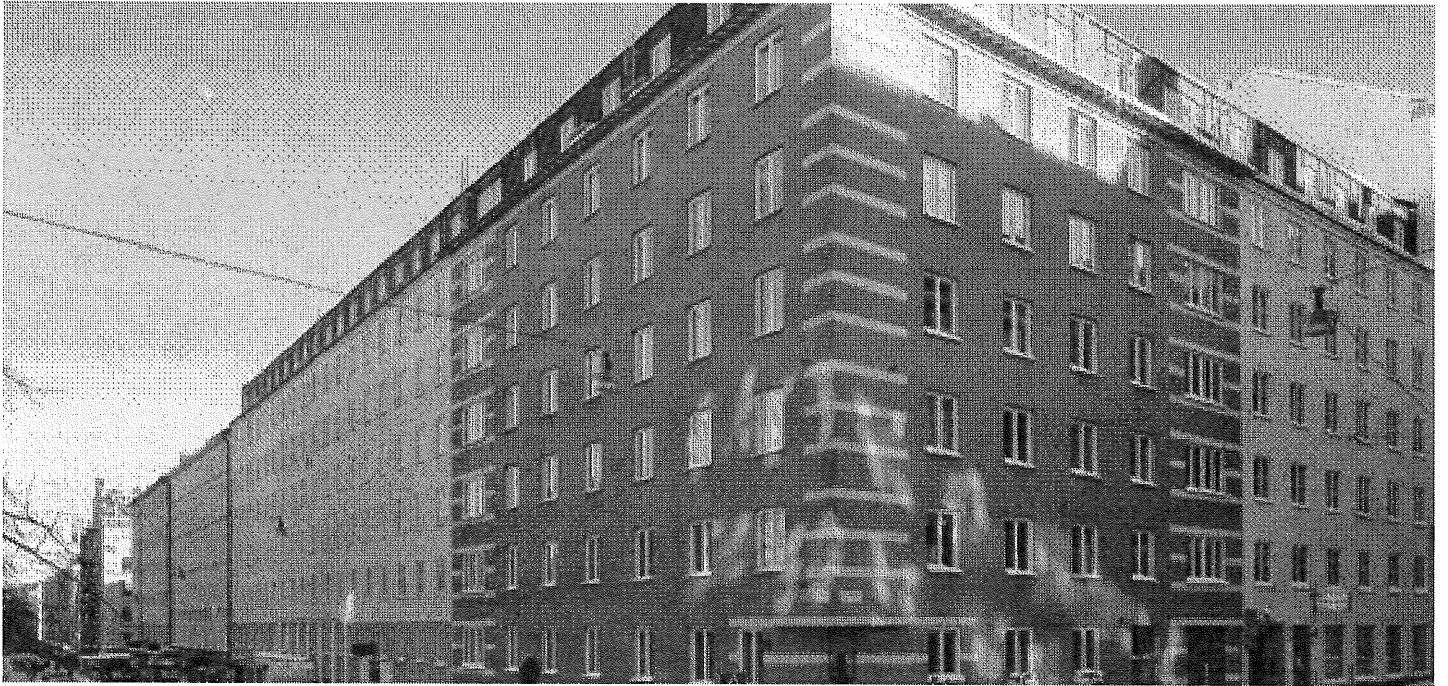


Årsredovisning 2023

Brf Kvadraten 35

769602-4368



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvadraten 35

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Handwritten notes and signatures at the bottom left of the page, including a circled 'Q' and several illegible signatures.

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.

SP CD ME
BR. 9 CD

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 fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
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 stad via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2023-12-31: 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.

Handwritten notes: "Rok allé", "G", "M", "SP", "CO", "H".

Väsentliga lokalavtal i föreningen är:

Restaurang avtal till 2025-09-30

Bingolokal avtal till 2025-12-31

Dansskola avtal till 2024-05-30

Konsultverksamhet avtal till 2024-10-31.

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 Vallgren	Suppleant

Valberedning

Jan Rockström

Mohammad Badiei

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Anna Karolin Bagge Internrevisor

Margit Linnéa Enge Internrevisor

Peter van Lienden Auktoriserad revisor Revisionsbyrå Convensia Revision PVL

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2027.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Målning av fönster mot gatan
Målning av portar mot gatan
Ombyggnad kring lanterninerna på gården

2022 ● Ny fläkt A-B och Bingolokal
Reparation av tak- och väggskada
Automatikskåp i pumpgrup

2021 ● Matavfallssortering
Cykelgarage

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "H", "M.h.", "2023", "Bo SR", and "UVE".

- 2020** ● Ny fläkt C-E
Isolering av vind C-E
Automatisering av ytterport
Byte av del av avloppsstam under danslokal
Utbytt expansionskärl i radiatorsystemet
- 2019** ● Målning av fönster mot gården
- 2018** ● Modernisering vent & termostater i värmesystem
Takmålning
Byte av säkerhetssystem för garageport
Byte av avloppspumpar
Garageport
- 2017** ● Byte soprumsdörr
Byte porttelefon
Modernisering elsystem garage
Markarbeten på gården
- 2016** ● Tidigare års genomförda åtgärder
Reparation av bostäder
Modernisering av kamerasytem
Byte avloppsrör

Planerade underhåll

- 2024-2027** ● Bostäder och lokaler - 140 Kkr
Gemensamma utrymmen - 1 295 Kkr
Installationer - 3 880 Kkr
Huskropp - 260 Kkr
Marktytor - 120 Kkr

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel Fältservice

Övrig verksamhetsinformation

Ventilationen har kontrollerats i samtliga lägenheter och frånluftsfiltter har bytts där det varit möjligt.
Danslokalen har fått ny hyresgäst och golvytan har utökats.
Fastigheten har bandskyddsbesiktigats och åtgärder har påbörjats.
Nytt kontrakt har skrivits på två år med Bingon med minskad golvyta. Skiljevägg har byggts.
Fönster och portar mot gatan har målats.
Sandlådan och områdena kring lanterninerna på gården har byggts om.
Projektering av ombyggnad av fläktar för danslokal och restaurang har inletts.

Handwritten notes:
20-202
AB KB
VME
CP
H

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är -1 720 Kkr. 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 negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Föreningens enskilt största kostnadspost förutom reparationer och underhåll är tomträttsavgäld.

Årsavgifterna har höjts från och med 1 oktober 2023.

Övriga uppgifter

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

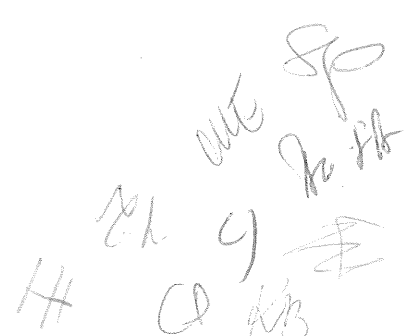
Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 115 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 121 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024=1433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5730 kronor/per år och tillstånd).



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 516 015	7 544 955	7 289 200	7 579 719
Resultat efter fin. poster	-1 719 760	-3 600 687	547 454	184 249
Soliditet (%)	63	63	63	63
Yttre fond	2 374 688	5 740 049	5 175 127	4 463 527
Taxeringsvärde	307 400 000	307 400 000	237 200 000	237 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	680	672	672	672
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	45,0	50,7	51,8	50,5
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 708	8 903	8 965	9 025
Skuldsättning per kvm totalyta	6 223	6 363	6 407	6 449
Sparande per kvm totalyta	252	305	306	349
Elkostnad per kvm totalyta, kr	46	61	59	44
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	72	74	77	70
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	32	29	27
Energikostnad per kvm totalyta	153	152	150	128
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,33	1,19	0,78	0,94
Räntekänslighet (%)	12,80	13,25	13,34	13,43

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.

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.

Handwritten notes and signatures in the bottom left corner, including initials like "B-S", "C", "M", "H", and "H".

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 28 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2023 höjt avgifterna vid ett tillfälle.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2022-12-31			2023-12-31
Insatser	92 171 835	-	-	92 171 835
Upplåtelseavgifter	11 973 048	-	-	11 973 048
Fond, yttre underhåll	5 740 049	-	-3 365 361	2 374 688
Balanserat resultat	-17 932 707	-3 600 687	3 365 361	-18 168 033
Årets resultat	-3 600 687	3 600 687	-1 719 760	-1 719 760
Eget kapital	88 351 538	0	-1 719 760	86 631 778

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 168 033
Årets resultat	-1 719 760
Totalt	-19 887 793

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	922 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 985 634
Balanseras i ny räkning	-18 824 359
	-19 887 793

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Handwritten notes:
DATE TO
Bo-PR
2.1
C
KB
C

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 516 015	7 544 955
Övriga rörelseintäkter	3	106 252	5 889
Summa rörelseintäkter		8 622 267	7 550 844
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-6 353 136	-8 327 935
Övriga externa kostnader	8	-559 850	-379 858
Personalkostnader	9	-126 952	-128 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 747 932	-1 747 932
Summa rörelsekostnader		-8 787 870	-10 584 577
RÖRELSERESULTAT		-165 603	-3 033 733
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		120 545	40 392
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 674 702	-607 346
Summa finansiella poster		-1 554 157	-566 954
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 719 760	-3 600 687
ÅRETS RESULTAT		-1 719 760	-3 600 687

Handwritten notes and signatures in the bottom left corner, including initials like "Kv-SB", "Kv-KB", "Kv-TE", "Kv-ER", and a large "#".

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	11	132 650 590	134 391 934
Maskiner och inventarier	12	157 436	164 024
Summa materiella anläggningstillgångar		132 808 026	134 555 958
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		132 808 026	134 555 958
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		423 762	267 606
Övriga fordringar	13	7 963	4 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	472 068	454 145
Summa kortfristiga fordringar		903 793	726 598
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 756 889	5 672 180
Summa kassa och bank		4 756 889	5 672 180
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 660 682	6 398 778
SUMMA TILLGÅNGAR		138 468 708	140 954 736

Handwritten notes:
 A alle 70-80
 H ML CD 777
 10 C)

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 144 883	104 144 883
Fond för yttre underhåll		2 374 688	5 740 049
Summa bundet eget kapital		106 519 571	109 884 932
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 168 033	-17 932 707
Årets resultat		-1 719 760	-3 600 687
Summa fritt eget kapital		-19 887 793	-21 533 394
SUMMA EGET KAPITAL		86 631 778	88 351 538
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	25 668 950	6 332 388
Övriga långfristiga skulder		1 800	1 600
Summa långfristiga skulder		25 670 750	6 333 988
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 985 043	44 435 043
Leverantörsskulder		794 616	454 457
Skatteskulder		57 443	45 339
Övriga kortfristiga skulder		100 181	72 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 228 897	1 262 201
Summa kortfristiga skulder		26 166 180	46 269 210
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 468 708	140 954 736

JSR
 C) ANE
 H
 SP
 H

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-165 603	-3 033 733
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 747 932	1 747 932
	1 582 329	-1 285 801
Erhållen ränta	112 565	32 512
Erlagd ränta	-1 673 591	-553 002
Erhållen utdelning	7 980	9 177
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	29 283	-1 797 114
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-177 195	-182 138
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	345 859	361 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten	197 947	-1 618 108
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 113 438	-350 982
Depositioner	200	1 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 113 238	-349 382
ÅRETS KASSAFLÖDE	-915 291	-1 967 490
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 672 180	7 639 670
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 756 889	5 672 180

SP
CMT
CP
Johansson
Ph. G
44

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvadraten 35 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Handwritten notes in the bottom left corner: "Brf Kvadraten 35", "Årsredovisning 2023", "Sida 12 av 18", "K2", "K3", "K4", "K5", "K6", "K7", "K8", "K9", "K10", "K11", "K12", "K13", "K14", "K15", "K16", "K17", "K18", "K19", "K20", "K21", "K22", "K23", "K24", "K25", "K26", "K27", "K28", "K29", "K30", "K31", "K32", "K33", "K34", "K35", "K36", "K37", "K38", "K39", "K40", "K41", "K42", "K43", "K44", "K45", "K46", "K47", "K48", "K49", "K50", "K51", "K52", "K53", "K54", "K55", "K56", "K57", "K58", "K59", "K60", "K61", "K62", "K63", "K64", "K65", "K66", "K67", "K68", "K69", "K70", "K71", "K72", "K73", "K74", "K75", "K76", "K77", "K78", "K79", "K80", "K81", "K82", "K83", "K84", "K85", "K86", "K87", "K88", "K89", "K90", "K91", "K92", "K93", "K94", "K95", "K96", "K97", "K98", "K99", "K100".

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 878 886	3 830 928
Hysesintäkter, bostäder	217 432	210 132
Hysesintäkter, lokaler	3 064 386	2 461 784
Hysesintäkter, garage	754 836	579 730
Övriga tillägg lokaler	501 684	444 418
Övriga intäkter	98 791	17 963
Summa	8 516 015	7 544 955

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	22 511	5 889
Elstöd	83 741	0
Summa	106 252	5 889

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Övrigt	10 770	0
Fastighetsskötsel	100 661	94 096
Besiktning och service	74 084	68 217
Städning	113 715	102 951
Trädgårdsarbete	6 538	5 213
Snöskottning	1 232	0
Summa	307 000	270 478

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Reparationer	639 103	340 500
Försäkringskador	0	172 544
Planerat underhåll	1 985 634	4 287 561
Summa	2 624 737	4 800 605

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	363 774	443 792
Uppvärmning	575 603	536 235
Vatten	282 375	229 482
Sophämtning	96 478	82 132
Summa	1 318 230	1 291 641

Handwritten notes:
H
JA
OK
CD
C
PP-100

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	83 837	77 224
Självrisker	24 300	0
Tomträttsavgälder	1 501 917	1 401 333
Kabel-TV	15 099	13 942
Bredband	3 252	3 268
Fastighetsskatt	474 764	469 444
Summa	2 103 169	1 965 211

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	15 858	18 599
Övriga förvaltningskostnader	54 897	32 812
Revisionsarvoden	25 073	24 192
Ekonomisk förvaltning	141 158	131 500
Konsultkostnader	314 452	167 493
Bankkostnader	8 413	5 263
Summa	559 850	379 858

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	96 600	96 600
Löner, arbetare	0	1 900
Sociala avgifter	30 352	30 352
Summa	126 952	128 852

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 674 338	607 317
Övriga räntekostnader	364	29
Summa	1 674 702	607 346

CA
 20-24
 (10) 23 (4) OULU SP
 2023 H

NOT 11, BYGGNAD	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	166 653 070	166 653 070
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	166 653 070	166 653 070
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-32 261 136	-30 519 792
Årets avskrivning	-1 741 344	-1 741 344
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 002 480	-32 261 136
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	132 650 590	134 391 934
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	110 800 000	110 800 000
Taxeringsvärde mark	196 600 000	196 600 000
Summa	307 400 000	307 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	226 202	226 202
Utgående anskaffningsvärde	226 202	226 202
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-62 178	-55 590
Avskrivningar	-6 588	-6 588
Utgående avskrivning	-68 766	-62 178
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	157 436	164 024

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 483	4 367
Övriga fordringar	480	480
Summa	7 963	4 847

H CB 9 10/10
 20% CUBT SP
 2048

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 009	41 788
Försäkringspremier	14 174	12 987
Kabel-TV	3 877	3 503
Tomträtt	386 740	360 750
Bredband	809	817
Förvaltning	21 459	34 300
Summa	472 068	454 145

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2025-09-10	3,80 %	6 332 382	6 495 820
SBAB	2026-11-17	3,65 %	9 600 000	9 700 000
SBAB	2024-03-07	4,76 %	10 000 000	20 750 000
SBAB	2024-11-14	4,77 %	13 721 611	13 821 611
SBAB	2026-03-17	4,38 %	10 000 000	
Summa			49 653 993	50 767 431
Varav kortfristig del			23 985 043	44 435 043

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 611 053 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 106	40 485
Fastighetsskötsel	9 492	9 071
Städning	8 008	7 369
El	41 361	78 728
Uppvärmning	84 754	82 352
Utgiftsräntor	70 772	69 661
Vatten	46 855	42 532
Löner	103 976	100 840
Sociala avgifter	40 114	35 328
Förutbetalda avgifter/hyror	781 459	795 835
Summa	1 228 897	1 262 201

CP B-PR PK GP
H B C) WTE H

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

78 000 000

2022-12-31

78 000 000

Ph. Ullé JB
CD (S) (S)

Underskrifter

Stockholm, 25/4-24

Ort och datum

Bo-Göran Bäckfors

Bo-Göran Bäckfors
Ordförande

Charlotta Döbling

Charlotta Döbling
Styrelseledamot

Cisse Jacobsson

Cisse Jacobsson
Styrelseledamot

Helena Henriksson

Helena Henriksson
Styrelseledamot

Inger Lund

Inger Lund
Styrelseledamot

Maris Sedlenieks

Maris Sedlenieks
Styrelseledamot

Stefan Pettersson

Stefan Pettersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats *2024 - 04 - 29*

Anna Karolin Bagge

Anna Karolin Bagge
Internrevisor

Margit Linnéa Enge

Margit Linnéa Enge
Internrevisor

Peter van Lienden

Peter van Lienden
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvadraten 35
Org.nr. 769602-4368

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvadraten 35 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvadraten 35 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

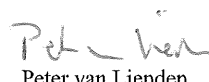
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild

betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29 april 2024



Peter van Lienden

Auktoriserad revisor



Karolin Bagge

Förtroendevald revisor



Margit Enge

Förtroendevald revisor