

Årsredovisning
för
Brf Kvadraten 21
769608-8462

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Kvadraten 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 ägamderätt.

Fastigheten är fukkvärdesförsäkrad 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

Alexander Svarvén	Ordförande
Ludvig Erlandsson	Styrelseledamot
Anna Arvidsson	Styrelseledamot
Wolfgang Johansson	Styrelseledamot

Marcus Wiklund	Styrelsesuppleant
Carl Ljungmark	Styrelsesuppleant
Eva Littorin-Lagercrantz	Styrelsesuppleant

Valberedning

Alexander Mata
Petra Larsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Sara Köningslehner Revisor BDO

Sammanträden och styrelseledamöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättats 2015 ooh 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

En tidigare hyreslokal (tandläkarmottagning) om 118 kvm på våning 2 har upplåtits med bostadsrätt och sålts på öppen marknad i början på 2024.

Föreningen har från och med 1 januari 2024 bytt teknisk- och ekonomisk förvaltare till Stockholmia.

Föreningens fastighetslån har flyttats från SBAB till SEB.

Hyresavtalet med 7-eleven har förlängts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 66 (64). Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2 (3) stycken. Det har under året skett 6 (4) överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 349	4 233	3 834	3 709
Resultat efter finansiella poster	-1 393	-4 796	580	-539
Soliditet (%)	62,9	60,9	63,0	63,0
Yttre fond	4 337	3 880	3 435	2 522
Taxeringsvärde	152 200	152 200	152 200	111 800
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	14 952	14 768	15 247	15 308
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 940	11 027	11 087	10 485
Sparande per kvadratmeter	-192	-58	354	24
Elkostnad per kvm totalyta, kr	73	54	26	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	153	165	144	100
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	37	30	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	276	256	200	141
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	4	0	0
Räntelänslighet (%)	0	46	0	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	65 708	9 080	4 036	-12 513	-3 405	62 906
Ökning av insatskapital	2 994	5 406				8 400
Balkongfond			32			32
Fond för yttre underhåll			457	-457		0
Disposition av föregående års resultat:				-3 405	3 405	0
Årets resultat					-1 854	-1 854
Belopp vid årets utgång	68 702	14 486	4 525	-16 375	-1 854	69 484

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 374 573
årets förlust	-1 853 856
	-18 228 429

behandlas så att till reservfond avsättes i ny räkning överföres	456 600
	-18 685 029
	-18 228 429

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2024 ett negativt resultat, vilket i huvudsak förklaras av fortsatt höga räntekostnader samt planenliga avskrivningar på föreningens byggnad.

För att minska framtida räntekostnader ser styrelsen över föreningens lån. Styrelsen följer även ränteutvecklingen löpande för att säkerställa hållbar ekonomisk förvaltning.

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 348 753	4 232 826
Övriga rörelseintäkter	3	5 868	14 800
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 354 621	4 247 626
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 154 491	-6 237 609
Övriga externa kostnader		-255 455	-444 962
Personalkostnader	5	-203 356	-206 984
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-622 044	-622 044
Summa rörelsekostnader		-4 235 346	-7 511 599
Rörelseresultat		119 275	-3 263 973
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91 650	97 873
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 604 258	-1 629 939
Summa finansiella poster		-1 512 608	-1 532 066
Resultat efter finansiella poster		-1 393 333	-4 796 039
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		0	1 391 374
Summa bokslutsdispositioner		0	1 391 374
Resultat före skatt		-1 393 333	-3 404 665
Skatter			
Skatt på årets resultat		-460 523	0
Årets resultat		-1 853 856	-3 404 665

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	98 653 789	99 275 833
Summa materiella anläggningstillgångar		98 653 789	99 275 833
Summa anläggningstillgångar		98 653 789	99 275 833
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	-15 430
Övriga fordringar	7	1 016 543	1 313 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	29 501	6 230
Summa kortfristiga fordringar		1 046 044	1 304 732
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 774 676	2 651 586
Summa kassa och bank		10 774 676	2 651 586
Summa omsättningstillgångar		11 820 720	3 956 318
SUMMA TILLGÅNGAR		110 474 509	103 232 151

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		83 188 220	74 788 220
Balkongfond		187 441	155 605
Fond för yttre underhåll		4 336 654	3 880 054
Summa bundet eget kapital		87 712 315	78 823 879
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 374 573	-12 513 308
Årets resultat		-1 853 856	-3 404 665
Summa fritt eget kapital		-18 228 429	-15 917 973
Summa eget kapital		69 483 886	62 905 906
Obeskattade reserver	9		
Avsättningar			
Övriga avsättningar		1 277 070	1 277 070
Summa avsättningar		1 277 070	1 277 070
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		37 612 855	37 910 698
Leverantörsskulder		281 509	342 334
Skatteskulder		562 523	0
Övriga skulder		455 926	167 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	800 740	628 904
Summa kortfristiga skulder		39 713 553	39 049 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 474 509	103 232 151

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	119 275	-3 263 973
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	622 044	622 044
Erhållen ränta	91 650	97 873
Erlagd ränta	-1 602 090	-1 635 130
Betald inkomstskatt	102 000	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-667 121 -4 179 186

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-15 430	0
Förändring av kortfristiga fordringar	133 430	-203 309
Förändring av leverantörsskulder	-60 826	91 269
Förändring av kortfristiga skulder	-288 687	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-898 634 -4 291 226

Finansieringsverksamheten

Bundet eget kapital	8 400 000	29 183
Amortering av lån	-297 843	-207 690

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

8 102 157 -178 507

Årets kassaflöde

7 203 523 -4 469 733

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 3 571 053 8 040 786

Likvida medel vid årets slut

10 774 576 3 571 053

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 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	58 000 000	58 000 000
	58 000 000	58 000 000

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	875 522	790 406
Årsavgifter bostäder - bortfall	-875 522	-790 406
Hysesintäkter lokaler moms	4 040 014	3 917 495
Fastighetsskatt lok. moms	308 720	308 720
Övriga intäkter	19	6 611
	4 348 753	4 232 826

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	5 868	14 800
	5 868	14 800

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Vatten och avlopp	-170 255	-128 213
Fjärrvärme	-526 678	-417 988
Belysning (fastighetsel)	-252 212	-334 198
Renhållning (sopor)	-193 929	-260 261
Snöröjning	0	-9 757
Trappstädning	-88 797	0
Förvaltningsarvoden	-285 306	-108 537
Tillsyn och skötsel	-212 883	-508 119
Avhjälpande underhåll bostäder	-385 133	0
Planerat underhåll hela huset	-571 090	-3 975 171
Försäkringspremier	-25 651	-48 568
Fastighetsskatt	-433 500	-429 861
Övriga kostnader	-9 057	-16 936
	-3 154 491	-6 237 609

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	-193 135	-157 500
Lagstadgade arb.giv.avg.	-10 221	-49 484
	-203 356	-206 984

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 628 006	108 628 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 628 006	108 628 006
Ingående avskrivningar	-9 352 173	-8 730 129
Årets avskrivningar	-622 044	-622 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 974 217	-9 352 173
Utgående redovisat värde	98 653 789	99 275 833

I utgående restvärde ingår mark med 48 114 661.

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	465 445	12 395
Skattefordringar	527 322	382 071
Transaktionskonto	0	512 739
Borgo räntekostnader	0	406 727
Övr kortfr fordringar	23 776	0
	1 016 543	1 313 932

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	29 501	6 230
	29 501	6 230

Not 9 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2022	742 879	742 879
Periodiseringsfond 2021	534 191	534 191
	1 277 070	1 277 070
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	6 893	

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB			0	6 411 598
SBAB			0	3 875 403
SBAB			0	11 956 472
SBAB			0	5 855 736
SBAB			0	9 811 489
SEB	3,02	2025-01-28	11 895 819	0
SEB	2,99	2025-03-28	5 832 990	0
SEB	2,97	2025-03-28	6 295 390	0
SEB	2,97	2025-03-28	9 788 743	0
SEB	2,97	2022-03-28	3 799 913	0
			37 612 855	37 910 698
Kortfristig del av långfristig skuld			37 612 855	37 910 698

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn o förutbet int	300 066	159 497
Skuldkonto förskottsbetald hy	456 955	427 856
Upplupna utgiftsräntor	43 719	41 551
	800 740	628 904

Stockholm

Ludvig Erlandsson

Wolfgang Johansson

Alexander Svarvén

Anna Arvidsson

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

Sara Köningslehner
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 20:04

SENT BY OWNER:

Sara Königslehner · 26.05.2025 15:18

DOCUMENT ID:

HyNM5yMfl

ENVELOPE ID:

r17G51fGxl-HyNM5yMfl

DOCUMENT NAME:

811 Brf Kvadraten 21 240101-241231.pdf

15 pages

SHA-512:

80247fc0dace4be9272ede38473a8754bf7b433d99c80a
441a7dcee799bbc9c16c46f572f422e053eb15f68fb9c99
b4a7993284826c9c3174912a314f1a23a79

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
ANNA ARVIDSSON anna@iwillmakeup.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 15:21 26.05.2025 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/01/05) IP: 163.116.246.78
Alexander Leif Rainer Svarvén Alexander@svarven.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 15:32 26.05.2025 15:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/02/25) IP: 85.24.213.106
Nils Ludvig Erlandsson ludvigerlandsson92@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 15:43 26.05.2025 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/05/19) IP: 178.78.245.252
WOLFGANG JOHANSSON wolfgang.johansson@live.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 16:02 26.05.2025 16:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/04/15) IP: 104.28.31.63
SARA KÖNIGSLEHNER sara.konigslehner@bdo.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 20:04 26.05.2025 19:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/01/09) IP: 217.65.132.35

* 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