

Årsredovisning 2025

Brf Kvadraten 20

769602-2958



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvadraten 20

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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.

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 1997-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-11 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 fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1931.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 36 bostadsrätter om totalt 1 615 kvm och 5 lokaler om 745 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 360 kvm.

Styrelsens sammansättning

Märta Melcher	Ordförande
Malin Birgitta Wester	Suppleant
Alina Stoican	Styrelseledamot
Cecilia Granlund	Styrelseledamot
Freddie Wilson Källbohm	Styrelseledamot
Marcus Marcolla	Styrelseledamot

Valberedning

Viggo Jansson

Lisa Nissolle

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Staffan Zander Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2013** ● Stambyte
- 2016** ● Radonmätning
- 2023** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Stamspolning
Fasadmålning (gårdssida)
Fönsterrenovering (gårdssida)
- 2024** ● Byte torkskåp
Elbesiktning
Ny port mot gatan
- 2025** ● Byte av fjärrvärmväxlare
Takrenovering
Byte tvättmaskin och två torktumlare

Planerade underhåll

- 2026** ● Fönsterrenovering (gatsida)
Stamventiler (byte/injustering)
Radonmätning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning NABO

Fastighetsförvaltning Storholmen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen höjde avgifterna med 15 % fr o m 2025-01-01. Det har även sålts en hyresrätt under året vilket gjorde att inga nya lån behövde tas för takrenoveringen.

Förändringar i avtal

Sedan 2025-05-01 har vi avtal med NABO om ekonomisk förvaltning (tidigare Hefab)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 679	2 412	2 202	2 071
Resultat efter fin. poster	-1 211	-399	-610	68
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	330	240	-	-
Taxeringsvärde	84 791	85 341	85 341	85 341
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	693	625	605	664
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	25,6	36	39	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	17 874	18 333	18 559	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 050	10 930	11 064	11 749
Sparande / kvm totalyta, kr	-312	351	-108	179
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	166	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	242	211	207	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,72	-	-	-
Räntekänslighet (%)	37,96	29,3	30,7	29,7

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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Under 2025 har takrenovering utförts. De kommande tre åren ligger de planerade underhållen på en väsentligt lägre nivå och förutsättningar att "komma ikapp" bedöms rimliga. Föreningen har också sålt en hyresrätt vilket gör att det också finns rimliga förutsättningar att amortera lite mer än vad som tidigare har gjorts.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	77 034	-	2 829	79 864
Upplåtelseavgifter	1 549	-	1 646	3 195
Fond, yttre underhåll	240	-	90	330
Balkongfond	2 788	-	-	2 788
Balanserat resultat	-96	-399	-90	-670
Årets resultat	-399	399	-1 211	-1 211
Eget kapital	81 032	-	3 264	84 296

Fördelning mellan årets resultat och balanserat resultat är fel i ingående balans i balansräkningen. Korrekt fördelning redovisas i förändring eget kapital ovan.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 118
Årets resultat	-1 211
Totalt	908
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	908
	908

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 679	2 412
Övriga rörelseintäkter	3	0	0
Summa rörelseintäkter		2 679	2 412
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 984	-1 230
Övriga externa kostnader	8	-411	-138
Personalkostnader	9	-92	-97
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-489	-453
Summa rörelsekostnader		-2 976	-1 918
RÖRELSERESULTAT		-297	494
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		58	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-972	-893
Summa finansiella poster		-913	-893
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 211	-399
ÅRETS RESULTAT		-1 211	-399

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	105 842	106 327
Maskiner och inventarier	12	18	22
Pågående projekt	13	1 337	0
Summa materiella anläggningstillgångar		107 197	106 349
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 197	106 349
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		62	0
Övriga fordringar	14	4 044	-48
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	65	44
Summa kortfristiga fordringar		4 172	-4
Kassa och bank			
Kassa och bank		827	1 608
Summa kassa och bank		827	1 608
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 999	1 604
SUMMA TILLGÅNGAR		112 196	107 953

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 058	78 583
Balkongfond		2 788	2 788
Fond för yttre underhåll		330	240
Summa bundet eget kapital		86 176	81 611
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-670	-96
Årets resultat		-1 211	-484
Summa ansamlad förlust		-1 880	-580
SUMMA EGET KAPITAL		84 296	81 032
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 478	25 795
Övriga långfristiga skulder		78	78
Summa långfristiga skulder		16 556	25 873
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 600	0
Leverantörsskulder		678	125
Skatteskulder		408	404
Övriga kortfristiga skulder		-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	660	519
Summa kortfristiga skulder		11 344	1 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 196	107 953

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-297	494
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	489	453
	192	947
Erhållen ränta	2	0
Erlagd ränta	-877	-893
Erhållen utdelning	56	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-627	54
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 176	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	601	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 202	54
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 337	-94
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 337	-94
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 475	0
Upptagna lån	600	0
Amortering av lån	-317	-317
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 758	-317
ÅRETS KASSAFLÖDE	-781	-357
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 608	1 965
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	827	1 608

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvadraten 20 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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 fondavsättningar, 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:

Stomme och grund	0,50 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Fasader	2,50 %
El	4,00 %
Stamledningar VA	4,00 %
Yttertak	2,50 %
Balkonger	2,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 1 724 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 012	880
Övriga årsavgifter	19	19
Hysesintäkter, bostäder	392	392
Hysesintäkter, lokaler	1 238	1 016
Övriga intäkter	20	105
Intäktssreduktion	-2	0
Summa	2 679	2 412

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	0	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastskötsel/städ tjänster	12	0
Fastighetsskötsel	265	92
Städning	29	83
Övrigt	17	0
Besiktning och service	37	0
Snöskottning	5	5
Summa	365	180

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	21	321
Bostäder	15	0
Bostäder VVS	441	0
Lokaler	70	0
Tvättstuga	8	0
Trapphus/port/entr	1	0
Soprum/miljöanläggning	7	0
Dörrar och lås/porttele	34	0
VA	15	0
Värme	14	0
El	3	0
Hissar	62	11
Tak	61	0
Fönster	2	0
Försäkringsärende/vattenskada	1	0
Summa	754	332

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	53	37
Uppvärmning	384	390
Vatten	123	85
Sophämtning	39	0
Summa	599	512

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49	-8
Kabel-TV	11	11
Fastighetsskatt	205	203
Summa	265	207

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1	8
Övriga förvaltningskostnader	271	-25
Juridiska kostnader	6	0
Revisionsarvoden	60	24
Ekonomisk förvaltning	37	80
Konsultkostnader	36	50
Summa	411	138

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	70	5
Löner, tjänstemän	0	70
Sociala avgifter	22	22
Summa	92	97

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	0	890
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	964	0
Övriga räntekostnader	8	0
Övriga finansiella kostn	0	3
Summa	972	893

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	108 229	105 299
Årets inköp	0	2 929
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	108 229	108 229
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 902	-1 453
Årets avskrivning	-485	-449
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 386	-1 902
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	105 842	106 327
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>61 471</i>	<i>61 471</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 391	0
Taxeringsvärde mark	56 400	0
Summa	84 791	0

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38	38
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38	38
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16	-12
Årets avskrivning	-4	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	-20	-16
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18	22

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	2 810
Årets investeringar	1 366	123
Omfört till Byggnad	-29	-2 934
Summa pågående arbeten	1 337	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1	0
Övriga fordringar	4 028	0
Redovisningskonto moms	16	-48
Summa	4 044	-48

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	44
Försäkringspremier	42	0
Kabel-TV	4	0
Förvaltning	13	0
Summa	65	44

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	2,64 %	9 000	
Stadshypotek	2027-10-30	2,77 %	7 478	
Stadshypotek	2026-02-04	2,90 %	600	
Stadshypotek	2027-10-30	2,66 %	4 500	
Stadshypotek	2028-10-30	2,86 %	4 500	
Summa			26 078	0
Varav kortfristig del			9 600	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 078 tkr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	5	0
Uppvärmning	52	0
Utgiftsräntor	234	139
Löner	70	70
Sociala avgifter	22	22
Förutbetalda avgifter/hyror	247	258
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	30
Beräknat revisionsarvode	30	0
Summa	660	519

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ingen avgiftshöjning beräknas ske under 2026 och ett lån (600 000 SEK) kommer att amorteras bort.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-15.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Märta Melcher
Ordförande

Alina Stoican
Styrelseledamot

Cecilia Granlund
Styrelseledamot

Freddie Wilson Källbohm
Styrelseledamot

Marcus Marcolla
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Baker Tilly Mapema
Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 15:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.05.2026 11:38

DOCUMENT ID:

HyQhzAU_kzg

ENVELOPE ID:

S1gnMRIdJze-HyQhzAU_kzg

DOCUMENT NAME:

Brf Kvadraten 20, 769602-2958 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

18 pages

SHA-512:

978d3b9a7b668ea54ff01d9cc1584a3c793eae1548c9b8
2aa5c2ccb81bda8175a15e1bb539b5c3a4c95f080c408c
24303f89260eb14ca0fcaa1853f6a6b126f1

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
1. MÄRTA DAGMAR MELCHER melchermarta@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 16:56 18.05.2026 16:56	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.55.59
2. ALINA STOICAN astoican@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 07:50 18.05.2026 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 147.186.8.18
3. MARCUS MARCOLLA marcus.marcolla@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 08:38 19.05.2026 08:36	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.52.130
4. Cecilia Granlund cecilia_granlund@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 13:39 19.05.2026 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.2.252
5. FREDDIE WILSON KÄLLBOHM freddiewilsonkallbohm@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 14:54 19.05.2026 14:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.46
6. Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 15:54 19.05.2026 15:09	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.200.182

* 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

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

 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kvadraten 20

Org.nr 769602-2958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kvadraten 20 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kvadraten 20 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 verksamhetsart, 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka Strand, den dagen som framgår av min elektroniska underskrift.

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 15:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.05.2026 11:38

DOCUMENT ID:

rJ-2MA8_yMx

ENVELOPE ID:

HJ2z0U_1Mg-rJ-2MA8_yMx

DOCUMENT NAME:

RB Kvadraten 20.pdf

3 pages

SHA-512:

7955127fccc4392a800068128e4382ecc9baaeff5774bec
3b5369687a04ab526b6a753e165b77a5c4cd12732aed5
a9ce97fa274d6bbc2d49c3c0e1da9228dfcd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Zander	Signed	19.05.2026 15:54	eID	Swedish BankID
staffan.zander@bakertilly.se	Authenticated	19.05.2026 15:54	Low	IP: 20.91.200.182

* 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

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

 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