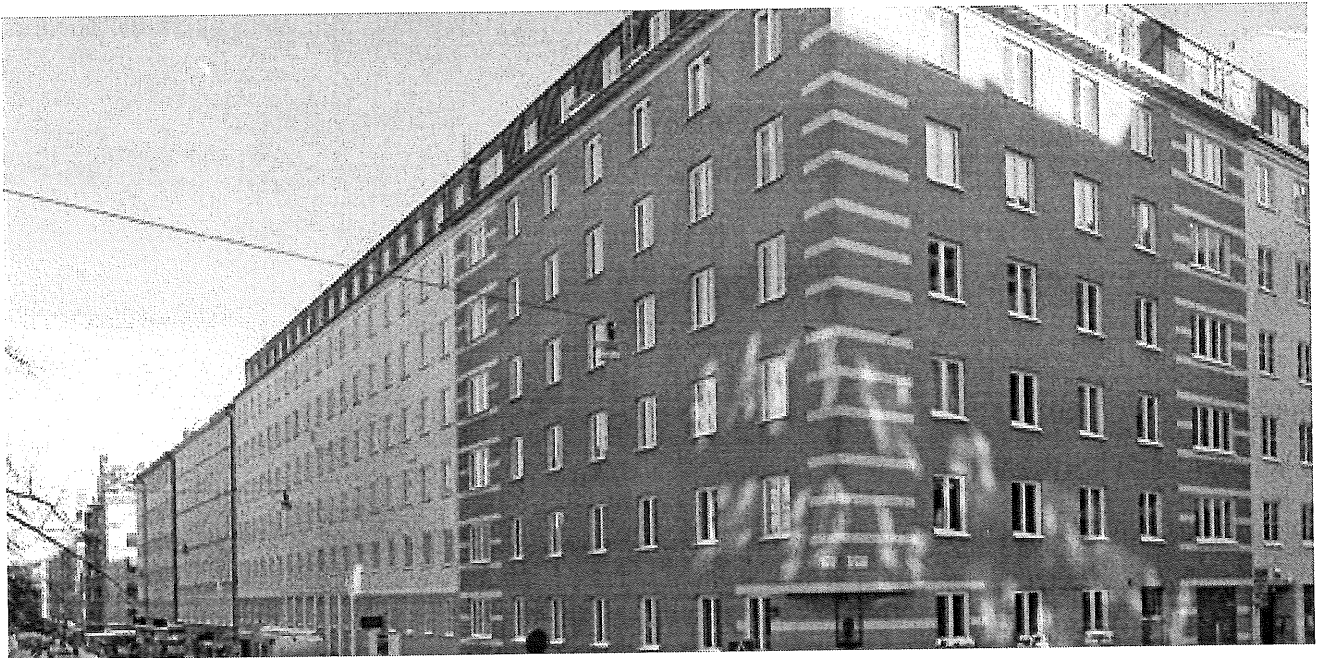


# Årsredovisning 2022

Brf Kvadraten 35

769602-4368



## Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KVADRATEN 35

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Handwritten notes in the bottom right corner, including the number 11, the name "Ch. M. E.", and the text "BRF KVADRATEN 35".

# 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 kommer 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1997-09-04 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-03-29.  
Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-11-16.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Tjurbergsgatan 27 A-E och Blekingegatan 32, 34. Fastigheten byggdes 1981 och har värdeår 1981.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Kvadraten 35 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms stad via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2022-12-31: 1 444 000 kr/år. Nuvarande avtal gäller till och med 2029-05-31. Avgälden ökar med 101 000 kr per år tills 1 544 000 kr/år har nåtts, varefter det beloppet kvarstår under resten av avtalsperioden.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7229 kvm, varav 5851 kvm utgör lägenhetsyta och 1378 kvm lokalyta. 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
- 3 st 2 rum och kök
- 65 st 3 rum och kök
- 6 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 74 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Handwritten notes in the bottom right corner, including the number 44 and various initials and symbols.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är:

Restaurang avtal till 2025-09-30

Bingolokal avtal till 2023-12-31

Dansskola avtal till 2023-05-30

Konsultverksamhet avtal till 2024-10-31.

#### Försäkring

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2022-06-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### Styrelsens sammansättning

Bo-Göran Bäckfors	Ordförande
Maris Sedlenieks	Vice ordförande/Kassör
Cisse Jacobsson	Sekreterare
Inger Lund	Ledamot
Stefan Petersson	Ledamot
Alexander Andonav	Ledamot
Helena Henriksson	Ledamot
Lotta Döbling	Suppleant
Irina Strid	Suppleant

#### Revisorer

Anna Karolin Bagge	Internrevisor
Margit Enge	Internrevisor
Peter van Lienden	Auktoriserad revisor

Revisionsbyrå Convensia Revision PVL

Valberedningen består av Jan Rockström och Mohammad Badiei varav den förstnämnde är sammankallande.

Handwritten signatures and initials: H, ME, PH, AA, C, JB

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

### Avtal med leverantörer

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fältservice, org nr 641025-1232 sedan 1/2 2021. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2022, vilken sträcker sig över 2023–2026. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Reparation av bostäder	2016
Modernisering av kamerasystem	2016
Byte avloppsrör	2016
Byte soprumsdörr	2017
Byte porttelefon	2017
Modernisering elsystem garage	2017
Markarbeten på gården	2017
Modernisering vent & termostater i värmesystem	2018
Takmålning	2018
Byte av säkerhetssystem för garageport	2018
Byte av avloppspumpar	2018
Garageport	2018
Målning av fönster mot gården	2019
Ny fläkt C-E	2020
Isolering av vind C-E	2020
Automatisering av ytterport	2020
Byte av del av avloppsstam under danslokal	2020
Utbytt expansionskärl i radiatorsystemet	2020
Matavfallssortering	2021
Cykelgarage	2021
Ny fläkt A-B och Bingolokal	2022
Reparation av tak-och väggskada	2022
Automatikskåp i pumpgrop	2022

H ME EL  
H C  
26

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en större tak- och väggskada med vatteninläckage som följd reparerats.

#### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är - 3 600 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 under året varit oförändrade.

#### Planerad åtgärd

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet under perioden 2023–2026 beräknas till 4 915 Kkr. Se tabellen nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår i tabellen nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Bostäder och lokaler	23-26	120
Gemensamma utrymen	23-26	1305
Installationer	23-26	2450
Huskropp	23-26	960
Markytor	23-26	80

#### Övriga uppgifter

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

# Ollie  
# 10 SP  
# 9 26  
JBR  
Mh.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 115 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 5250 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 544 955	7 289 200	7 579 719	7 494 816
Resultat efter fin. poster	-3 600 687	547 454	184 249	59 869
Soliditet, %	63	63	63	63
Yttre fond	5 740 049	5 175 127	4 463 527	3 751 927
Taxeringsvärde	307 400 000	237 200 000	237 200 000	237 200 000
Bostadsrättsyta, kvm	5 702	5 702	5 702	5 702
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	672	672	672	672
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 903	8 965	9 025	9 082
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	59	44	52
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	74	77	70	77
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	29	27	22
Genomsnittlig skuldränta, %	1,19	0,78	0,94	1,36
Belåningsgrad, %	37,78	37,55	37,32	37,09

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

HH  
2022-12-31  
\* 100 %  
\* 9 26



## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	92 171 835	-	-	92 171 835
Upplåtelseavgifter	11 973 048	-	-	11 973 048
Fond, yttre underhåll	5 175 127	-	564 922	5 740 049
Balanserat resultat	-17 915 239	547 454	-564 922	-17 932 707
Årets resultat	547 454	-547 454	-3 600 687	-3 600 687
<b>Eget kapital</b>	<b>91 952 225</b>	<b>0</b>	<b>-3 600 687</b>	<b>88 351 538</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 932 707
Årets resultat	-3 600 687
<b>Totalt</b>	<b><u>-21 533 394</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	922 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-4 287 561
Balanseras i ny räkning	-18 168 033
	<b><u>-21 533 394</u></b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

HH 20-22  
ONE P-L  
H 100 PF  
9 XB

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		7 544 955	7 289 200
Rörelseintäkter		5 889	100 120
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 550 844</b>	<b>7 389 320</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-8 327 935	-4 210 768
Övriga externa kostnader	7	-379 858	-380 632
Personalkostnader	8	-128 852	-121 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 747 932	-1 747 932
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 584 577</b>	<b>-6 460 432</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 033 733</b>	<b>928 888</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 392	16 725
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-607 346	-398 158
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-566 954</b>	<b>-381 433</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 600 687</b>	<b>547 454</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 600 687</b>	<b>547 454</b>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "H", "Johansson", "H", "G", and "20".

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	134 391 934	136 133 278
Maskiner och inventarier	11	164 024	170 612
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>134 555 958</b>	<b>136 303 890</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>134 555 958</b>	<b>136 303 890</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		267 606	104 064
Övriga fordringar	12	4 847	20 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	454 145	420 857
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>726 598</b>	<b>545 757</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 672 180	7 639 670
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 672 180</b>	<b>7 639 670</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 398 778</b>	<b>8 185 427</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>140 954 736</b>	<b>144 489 317</b>

# Ullé  
# 9  
# 10  
# 11  
# 12  
# 13  
# 14  
# 15  
# 16  
# 17  
# 18  
# 19  
# 20  
# 21  
# 22  
# 23  
# 24  
# 25  
# 26  
# 27  
# 28  
# 29  
# 30  
# 31  
# 32  
# 33  
# 34  
# 35  
# 36  
# 37  
# 38  
# 39  
# 40  
# 41  
# 42  
# 43  
# 44  
# 45  
# 46  
# 47  
# 48  
# 49  
# 50  
# 51  
# 52  
# 53  
# 54  
# 55  
# 56  
# 57  
# 58  
# 59  
# 60  
# 61  
# 62  
# 63  
# 64  
# 65  
# 66  
# 67  
# 68  
# 69  
# 70  
# 71  
# 72  
# 73  
# 74  
# 75  
# 76  
# 77  
# 78  
# 79  
# 80  
# 81  
# 82  
# 83  
# 84  
# 85  
# 86  
# 87  
# 88  
# 89  
# 90  
# 91  
# 92  
# 93  
# 94  
# 95  
# 96  
# 97  
# 98  
# 99  
# 100

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		104 144 883	104 144 883
Fond för yttre underhåll		5 740 049	5 175 127
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>109 884 932</b>	<b>109 320 010</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 932 707	-17 915 239
Årets resultat		-3 600 687	547 454
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-21 533 394</b>	<b>-17 367 785</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>88 351 538</b>	<b>91 952 225</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	6 332 388	13 821 611
Övriga långfristiga skulder		1 600	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 333 988</b>	<b>13 821 611</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		44 435 043	37 296 802
Leverantörsskulder		454 457	156 445
Skatteskulder		45 339	18 881
Övriga kortfristiga skulder		72 170	125 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 262 201	1 117 908
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>46 269 210</b>	<b>38 715 481</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>140 954 736</b>	<b>144 489 317</b>

# VUE  
H  
g  
2022

## Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	7 639 670	5 647 789
Resultat efter finansiella poster	-3 600 687	547 454
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 747 932	1 747 932
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-1 852 755</b>	<b>2 295 386</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-180 841	75 696
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	415 488	-39 727
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 618 108</b>	<b>2 331 355</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-349 382	-339 474
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-349 382</b>	<b>-339 474</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 967 490</b>	<b>1 991 881</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 672 180</b>	<b>7 639 670</b>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "H", "elle", "EK", "Bo-5A", and "KB".

# 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.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### 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	20-100 år	1-5 %
Fastighetsförbättringar	10-50 år	2-10 %
Installationer	25-50 år	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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

H JMT JofR  
Z-k  
A  
C  
S

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Erhållna statliga bidrag	0	88 746
Hysesintäkter garage	579 730	574 210
Hysesintäkter, bostäder	210 132	210 132
Hysesintäkter, lokaler	2 461 784	2 199 832
Årsavgifter, bostäder	3 830 928	3 830 928
Övriga intäkter	23 852	28 506
Övriga tillägg lokaler	444 418	456 966
<b>Summa</b>	<b>7 550 844</b>	<b>7 389 320</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	68 217	39 925
Fastighetsskötsel	94 096	71 310
Snöskottning	0	4 575
Städning	102 951	99 744
Trädgårdsarbete	5 213	17 052
Övrigt	0	15 878
<b>Summa</b>	<b>270 478</b>	<b>248 484</b>

<b>Not 4, Reparationer och underhåll</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Försäkringsskador	172 544	208 788
Planerat underhåll	4 287 561	146 678
Reparationer	340 500	505 058
<b>Summa</b>	<b>4 800 605</b>	<b>860 524</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	443 792	428 430
Sophämtning	82 132	93 000
Uppvärmning	536 235	557 194
Vatten	229 482	211 185
<b>Summa</b>	<b>1 291 641</b>	<b>1 289 809</b>

H. Ollé  
7.2.  
g  
13/

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bredband	3 268	2 451
Fastighetsförsäkringar	77 224	72 100
Fastighetsskatt	469 444	422 884
Kabel-TV	13 942	13 599
Tomträttsavgälder	1 401 333	1 300 917
<b>Summa</b>	<b>1 965 211</b>	<b>1 811 951</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bankkostnader	5 263	5 263
Ekonomisk förvaltning	131 500	127 909
Förbrukningsmaterial	18 599	5 429
Konsultkostnader	167 493	190 654
Revisionsarvoden	24 192	24 192
Övriga förvaltningskostnader	32 812	27 185
<b>Summa</b>	<b>379 858</b>	<b>380 632</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Löner, arbetare	1 900	1 900
Sociala avgifter	30 352	24 000
Styrelsearvoden	96 600	95 200
<b>Summa</b>	<b>128 852</b>	<b>121 100</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	607 317	397 829
Övriga räntekostnader	29	329
<b>Summa</b>	<b>607 346</b>	<b>398 158</b>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "H", "K", "A", "G", "K", "S" and some illegible text.



<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	166 653 070	166 653 070
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>166 653 070</u>	<u>166 653 070</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-30 519 792	-28 778 448
Årets avskrivning	-1 741 344	-1 741 344
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-32 261 136</u>	<u>-30 519 792</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>134 391 934</u></b>	<b><u>136 133 278</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	110 800 000	96 600 000
Taxeringsvärde mark	196 600 000	140 600 000
<b>Summa</b>	<b>307 400 000</b>	<b>237 200 000</b>
<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	226 202	226 202
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>226 202</u>	<u>226 202</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-55 590	-49 002
Avskrivningar	-6 588	-6 588
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-62 178</u>	<u>-55 590</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>164 024</u></b>	<b><u>170 612</u></b>
<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	4 367	20 476
Övriga fordringar	480	360
<b>Summa</b>	<b>4 847</b>	<b>20 836</b>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "H", "AK", "P.H.", "S", "KB", and "ÅSR".

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bredband	817	817
Försäkringspremier	12 987	12 314
Förvaltning	34 300	32 466
Kabel-TV	3 503	3 415
Räntor	0	1 297
Tomträtt	360 750	335 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 788	34 798
<b>Summa</b>	<b>454 145</b>	<b>420 857</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Skuld</b>	<b>Amortering</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2023</b>
SBAB	2025-09-10	3,80 %	6 495 820	163 432
SBAB	2023-12-06	3,18 %	9 700 000	100 000
SBAB	2023-03-07	3,19 %	20 750 000	
SBAB	2023-11-14	0,75 %	13 821 611	100 000
<b>Summa</b>			<b>50 767 431</b>	<b>363 432</b>

*Varav kortfristig del* 44 435 043

*Summa långfristiga skulder* 6 332 388

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

H  
Kost  
p.h.  
H  
9  
K13

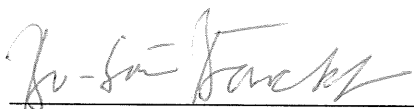
<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
El	78 728	76 613
Fastighetsskötsel	9 071	8 558
Förutbetalda avgifter/hyror	795 835	725 826
Löner	100 840	95 530
Sociala avgifter	35 328	28 673
Städning	7 369	7 369
Uppvärmning	82 352	82 641
Utgiftsräntor	69 661	15 317
Vatten	42 532	35 284
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 485	42 097
<b>Summa</b>	<b>1 262 201</b>	<b>1 117 908</b>

# Jo-AB  
ME P.h.  
# 408  
9 kb

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	78 000 000	78 000 000
<b>Summa</b>	<b>78 000 000</b>	<b>78 000 000</b>

Stockholm 2/5-2023

Ort och datum



Bo-Göran Bäckfors  
Ordförande



Maris Sedlenieks  
Vice ordförande/Kassör



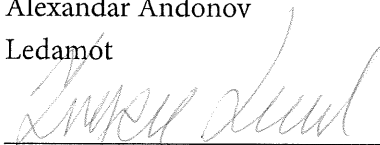
Cisse Jacobsson  
Sekreterare



Alexandar Andonov  
Ledamot



Helena Henriksson  
Ledamot



Inger Lund  
Ledamot



Stefan Pettersson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/5 2023 -



Anna Karolin Bagge  
Internrevisor



Margit Enge  
Internrevisor



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 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 revisorssed 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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, förfälskning, 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 att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionell 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

2/5 2023



Peter van Lienden

Auktoriserad revisor



Karolin Bagge

Förtroendevald revisor

Margit Enge

Förtroendevald revisor

