Årsredovisning 2025

Brf Kvadratum

769640-3794

Bk3jG9dTWI-r12sG9_pZg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvadratum

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

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 16**

Bk3jG9dTWI-r12sG9_pZg

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.

Bk3jG9dTWI-r12sG9_pZg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-06 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2023 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2023. Entreprenören har svarat för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2039 utgår full fastighetsavgift.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KÅBO 64:3	2021	Uppsala kommun

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har totalt 76 bostadsrättslägenheter om totalt ca. 4 228 m^2. Antal parkeringsplatser är 28 i parkeringsanläggningen Dansmästaren, vilka upplåtes av Uppsala Parkerings AB direkt till föreningens medlemmar.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum och barnvagns- och rullstolsförråd.

Väsentliga servitut

Föreningens belastas av servitut, till förmån för Vattenfall AB, avseende fjärrvärmeledning.

Styrelsens sammansättning

Eva-Lotta Wikman Öman	Ordförande
Gabriele Bocca	Suppleant
Jielu Liu	Suppleant
Lars Henry Öman	Suppleant
Sarah Louise Bayard	Suppleant
Erik Mattias Parmlind	Styrelseledamot
Heather Topple	Styrelseledamot
Isabelle Berglund	Styrelseledamot
Kristian Eriksson	Styrelseledamot

Valberedning

Susanna Nordlinder

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av föreningen samt av två ledamöter i förening.

Bk3jG9dTWI-r12sG9_pZg

Revisorer

Sandra Palmblad Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2053.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningen löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Styrelsen har under året lagt om ett av föreningens fyra lån, vilket har bidragit till att sänka räntekostnaderna under perioden. Det aktuella lånet har lagts om till rörlig ränta för att skapa ökad flexibilitet och möjlighet att dra nytta av förändringar i ränteläget. Föreningens tre övriga lån är fortsatt bundna, vilket ger en stabil och förutsägbar räntekostnadsnivå framöver.

Övriga uppgifter

Tvåårsbesiktning genomfördes under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 117 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 123 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Bk3jG9dTWI-r12sG9_pZg

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	4 757 368	4 741 825	1 196 212
Resultat efter fin. poster	-890 020	-781 364	-96 509
Soliditet (%)	79	79	79
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 124	1 120	282
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	99,9	95
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 298	12 386	12 473
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 298	12 386	12 473
Sparande / kvm totalyta, kr	95	121	54
Energikostnad / kvm totalyta, kr	214	202	50
Räntekänslighet (%)	10,95	11,08	44

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning).

Bk3jG9dTWI-r12sG9_pZg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	112 676 000	-	-	112 676 000
Upplåtelseavgifter	92 544 000	-	-	92 544 000
Fond, yttre underhåll	47 695	-	126 840	174 535
Balanserat resultat	-144 204	-781 364	-126 840	-1 052 409
Årets resultat	-781 364	781 364	-890 020	-890 020
Eget kapital	**204 342 126**	**0**	**-890 020**	**203 452 106**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 052 409
Årets resultat	-890 020
Totalt	**-1 942 429**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	126 840
Balanseras i ny räkning	-2 069 269
	-1 942 429

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

Bk3jG9dTWI-r12sG9_pZg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter	2, 3		
Nettoomsättning		4 757 368	4 741 825
Rörelseintäkter		4 369	0
Summa rörelseintäkter		**4 761 737**	**4 741 825**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 829 369	-1 686 409
Övriga externa kostnader	5	-172 278	-108 101
Personalkostnader	6	-50 888	-53 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 293 768	-1 293 768
Summa rörelsekostnader		**-3 346 303**	**-3 141 881**
RÖRELSERESULTAT		**1 415 434**	**1 599 944**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		701	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 306 155	-2 381 308
Summa finansiella poster		**-2 305 454**	**-2 381 308**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-890 020**	**-781 364**
ÅRETS RESULTAT		**-890 020**	**-781 364**

Bk3jG9dTWI-r12sG9_pZg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7, 13	255 139 022	256 432 790
Summa materiella anläggningstillgångar		**255 139 022**	**256 432 790**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**255 139 022**	**256 432 790**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 788	9 293
Övriga fordringar	8	1 067 385	1 015 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	79 608	80 162
Summa kortfristiga fordringar		**1 157 781**	**1 104 747**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 157 781**	**1 104 747**
SUMMA TILLGÅNGAR		**256 296 803**	**257 537 537**

Bk3jG9dTWI-r12sG9_pZg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		205 220 000	205 220 000
Fond för yttre underhåll		174 535	47 695
Summa bundet eget kapital		**205 394 535**	**205 267 695**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 052 409	-144 204
Årets resultat		-890 020	-781 364
Summa fritt eget kapital		**-1 942 429**	**-925 569**
SUMMA EGET KAPITAL		**203 452 106**	**204 342 126**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	26 415 000	39 630 000
Summa långfristiga skulder		**26 415 000**	**39 630 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	25 582 500	12 737 500
Leverantörsskulder		127 373	90 370
Övriga kortfristiga skulder	11	2 404	2 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	717 419	734 979
Summa kortfristiga skulder		**26 429 696**	**13 565 410**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**256 296 803**	**257 537 537**

Bk3jG9dTWI-r12sG9_pZg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 415 434**	**1 599 944**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 293 768	1 293 768
	2 709 202	**2 893 712**
Erhållen ränta	701	0
Erlagd ränta	-2 306 155	-2 381 308
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**403 748**	**512 404**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	10 027	179 418
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 286	-67 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**433 060**	**624 729**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-370 000	-370 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-370 000**	**-370 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**63 060**	**254 729**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 000 086**	**745 358**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 063 147**	**1 000 086**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Bk3jG9dTWI-r12sG9_pZg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvadratum är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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	120 år

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.

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.

Bk3jG9dTWI-r12sG9_pZg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 336 908	4 336 908
Intäkter internet	200 640	200 640
Varmvatten	60 573	56 435
El	156 943	141 278
Nycklar/lås vidarefakturering	331	0
Dröjsmålsränta	244	261
Administrativ avgift	300	0
Andrahandsuthyrning	1 434	6 054
Övriga fakturerade kostnader moms	0	250
Öres- och kronutjämning	-5	-1
Summa	**4 757 368**	**4 741 825**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	4 369	0
Summa	**4 369**	**0**

NOT 4, DRIFTKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsskötsel	102 720	129 349
Städning	145 488	101 365
Teknisk fastighetsförvaltning	164 794	138 286
Besiktning och service	24 143	0
Serviceavtal	74 459	63 677
Trädgårdsarbete	12 030	7 197
Reparationer och underhåll	78 811	61 975
Övrigt	0	463
Mattservice	16 759	16 159
Elavgifter	402 781	411 319
Fjärrvärme	227 103	201 661
Vatten	274 428	241 315
Avfallshantering	78 136	91 070
Fastighetsförsäkringar	19 741	16 050
Digitala tjänster	2 188	2 187
Bredband	205 788	204 335
Summa	**1 829 369**	**1 686 409**

Bk3jG9dTWI-r12sG9_pZg

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden	45 143	4 688
Möteskostnader	1 874	3 173
Övriga förvaltningskostnader	2 823	656
Ekonomisk förvaltning	117 619	95 219
Bankkostnader	3 570	2 515
Övriga extrena kostnader	1 250	1 850
Summa	**172 278**	**108 101**

* Den totala revisionskostnaden för 2025 inkluderar även en del som avser kostnader hänförliga till 2024.

NOT 6, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	39 200	42 595
Sociala avgifter	11 688	11 009
Summa	**50 888**	**53 604**

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	258 050 000	258 050 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**258 050 000**	**258 050 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 617 210	-323 442
Årets avskrivning	-1 293 768	-1 293 768
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 910 978**	**-1 617 210**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**255 139 022**	**256 432 790**
I utgående restvärde ingår mark med	*102 797 840*	*102 797 840*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	157 000 000	125 000 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	51 000 000
Summa	**198 000 000**	**176 000 000**

Bk3jG9dTWI-r12sG9_pZg

NOT 8, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Entreprenör	0	14 063
Skattekonto	3	0
Skattefordringar	3 062	0
Övriga fordringar	1 173	1 143
Klientmedelskonto	606 449	1 000 086
Borgo	456 698	0
Summa	**1 067 385**	**1 015 292**

NOT 9, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 363	52 015
Försäkringspremier	3 309	3 211
Bredband	17 149	17 149
Förutbet försäkr premier	7 787	7 787
Summa	**79 608**	**80 162**

NOT 10, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-09-02	2,38 %	12 367 500	12 737 500
Nordea	2026-08-19	4,54 %	13 215 000	13 215 000
Nordea	2027-08-16	4,50 %	13 215 000	13 215 000
Nordea	2028-08-16	4,50 %	13 200 000	13 200 000
Summa			**51 997 500**	**52 367 500**
Varav kortfristig del			25 582 500	12 737 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 147 500 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 11, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto moms	0	157
Skulder till Entreprenör	2 404	2 404
Summa	**2 404**	**2 561**

Bk3jG9dTWI-r12sG9_pZg

NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 188
El	45 505	51 092
Uppvärmning	24 163	27 299
Utgiftsräntor	198 971	198 971
Avfallshantering	1 226	4 996
Sociala avgifter	9 426	9 426
Förutbetalda avgifter/hyror	378 129	378 607
Tillgodo (skuld hyresgäst)	-1	400
Arvode	30 000	30 000
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	**717 419**	**734 979**

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	52 830 000	52 830 000

NOT 14, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Skatteverket har beslutat att moms ska tas ut på parkeringsuthyrning från och med den 1 oktober 2026.

Bk3jG9dTWI-r12sG9_pZg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Uppsala

Eva-Lotta Wikman Öman
Ordförande

Erik Mattias Parmlind
Styrelseledamot

Heather Topple
Styrelseledamot

Isabelle Berglund
Styrelseledamot

Kristian Eriksson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor

Bk3jG9dTWI-r12sG9_pZg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
01.05.2026 06:50

SENT BY OWNER:
Ekonomerna JM@home · 24.04.2026 08:50

DOCUMENT ID:
r12sG9_pZg

ENVELOPE ID:
Bk3jG9dTWl-r12sG9_pZg

DOCUMENT NAME:
Kvadratum ÅR 2025.pdf
18 pages

SHA-512:
96b3e0e10821fe353908b564583cd2428b463993e6a75
d1380512ac48d8deaab73ac6927e200772efbba79a36b5
f289225d8ac8960cbb55db7685c6c6c329e19

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. **Eva-Lotta Wikman Öman**	**Signed**	**27.04.2026 08:23**	**eID**	**Swedish BankID**
Lotta.wikmanoman@gmail.com	Authenticated	27.04.2026 08:23	Low	IP: 5.148.130.142
2. **ERIK MATTIAS PARMLIND**	**Signed**	**29.04.2026 23:03**	**eID**	**Swedish BankID**
erik.parmlind@gmail.com	Authenticated	29.04.2026 23:03	Low	IP: 104.28.31.63
3. **HEATHER TOPPLE**	**Signed**	**30.04.2026 10:51**	**eID**	**Swedish BankID**
heather.topple@hotmail.com	Authenticated	30.04.2026 10:50	Low	IP: 81.232.75.179
4. **KARIN MARIA ISABELLE BERGLUND**	**Signed**	**30.04.2026 10:55**	**eID**	**Swedish BankID**
isa.berglund@gmail.com	Authenticated	30.04.2026 10:53	Low	IP: 81.226.13.6
5. **Karl Kristian Edvin Eriksson**	**Signed**	**30.04.2026 14:10**	**eID**	**Swedish BankID**
kristian.eriksson97@gmail.com	Authenticated	30.04.2026 14:08	Low	IP: 78.66.170.198
6. **Sandra Paulina Palmblad**	**Signed**	**01.05.2026 06:50**	**eID**	**Swedish BankID**
sandra.palmblad@se.ey.com	Authenticated	01.05.2026 06:49	Low	IP: 31.208.57.93

* 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

Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvadratum, org.nr 769640-3794

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvadratum för år 2025.

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 2025 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 misstag.

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Penneo dokumentnyckel: Y9N4E-91EP1-7EGMZ-YWWPQ-0VJ6E-4O5KZ

Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kvadratum för år 2025 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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
- 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 vi 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 vår professionella 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.

Västerås, den dag som framgår av elektronisk signatur.

Ernst & Young AB

Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: Y9N4E-91EP1-7EGMZ-YWWPQ-0VJ6E-4O5KZ

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sandra Paulina Palmblad
Auktoriserad revisor
Serienummer: 4137b06ec2c34a[…]8d00be02677f9
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-05-01 04:52:21 UTC



Penneo dokumentnyckel: Y9N4E-91EP1-7EGMZ-YWWPQ-0VJ6E-4O5KZ

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.