



# Årsredovisning 2016

Brf Kvadraten 21

Org. 769608-8462

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Postadress: Götgatan 90, 118 62 Stockholm

Mail: [styrelsen@kvadraten21.se](mailto:styrelsen@kvadraten21.se) (styrelsen)

[www.kvadraten21.se](http://www.kvadraten21.se)

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: [kundtjanst@agentiaforvaltning.se](mailto:kundtjanst@agentiaforvaltning.se)

[www.agentiaforvaltning.se](http://www.agentiaforvaltning.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden samt hyra ut föreningens lokaler.

**Föreningens fastighet**, Kvadraten 21 i Stockholms kommun förvärvades 2009-06-03.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Götgatan 90, Stockholm. Fastigheten byggdes 1932 och har värdeår 1932.

Föreningen äger marken.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 650 kvm, varav 2 567 kvm utgör lägenhetsyta och 1 083 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning  
35 st 1 rum och kök  
10 st 2 rum och kök  
3 st 3 rum och kök  
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 48 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsätgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stamspolning	2014
Fibernät	2013
Undercentral	2011
Fasadrenovering	2010

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med BK Fastighetsservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2002-10-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-05-12. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2013-03-26. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som en oäkta förening.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 61 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 13. Antalet medlemmar som utträtt under året är 11. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 63. Under året har 7 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-04-13 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jonatan Hedin t.o.m. sept	ledamot/ordf.
Håkan Stålskog	ledamot/ordf.
Carl Ljungmark	ledamot/sekr/ek
Gurmessa Endale t.o.m. nov	ledamot/fastighet
Edvin Hertegård	ledamot/underhåll /ek/fastighet
Wolfgang Johansson	suppleant
Carl Lindström	suppleant

Till *revisor* har Margareta Morén, BDO Mälardalen AB, valts.

**Valberedningen** består av Hans Lindström och Joel Jansson varav den förste är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 12 st. 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.

## Händelser under räkenskapsåret

Under året har gårdsbjälklaget och ytskiktet renoverats. Ett nytt lån om 4 Msek har upptagits för att finansiera renoveringen av gården. En ny hyresgäst har flyttat in i f.d. yoga-lokalen (sångstudion). Systematiskt arbete med underhållsplanen har inletts.

Föreningens resultat för år 2016 är -4 616 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -709 Kkr. Förändringen beror främst på ökade kostnader för reparationer och underhåll.

En av föreningens enskilt största kostnadsposter är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 700 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -3 916 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året. Anledningen till underskottet beror på höga reparations- och underhållskostnader. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser

har föreningen ett negativt kassaflöde med 938 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd
Renovering av gårdsbjälklag
Ny utformning av innergård
Byte av radiator B-uppgången
Ommålning av fasad gatuplan
Ommålning soprum
Rensning av ventilationskanaler
Anticimex anlitate för hjälp mot skadedjur

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 4 350 Kkr, se 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.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Målning tak	2017	600
Åtgärder gatufasad, stuprör, målning	2018	1300
Invärtes åtgärder (slipning hisskorg, byte termostatkänselkroppar)	2019	450
OVK	2019	100
Trapphusrenovering	2020	850
Byte hiss A-sida	2020	1050

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>63 974 026</b>	<b>5 699 204</b>	<b>1 159 600</b>	<b>-4 685 805</b>	<b>-708 713</b>	<b>65 438 312</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			219 000	-219 000		
Balanseras i ny räkning				-708 713	708 713	
Årets resultat					-4 616 100	-4 616 100
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>63 974 026</b>	<b>5 699 204</b>	<b>1 378 600</b>	<b>-5 613 518</b>	<b>-4 616 100</b>	<b>60 822 212</b>

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, kr	4 058 078	4 237 802	4 275 195	3 816 965	3 862 593
Resultat efter finansiella poster, kr	-5 181 736	-1 056 445	154 212	-482 502	-392 118
Soliditet, %	57,6	61,5	61,9	57,1	57,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	327	344	344	335	445
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	18 085	16 441	16 441	18 905	18 907
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	26 294	26 294	26 294	25 589	25 589
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,79	3,46	4,13	4,16	4,21
Fastighetens belåningsgrad, % **	42,5	38,4	38,2	43,8	43,6

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

<b>Förslag till behandling av föreningens resultat:</b>	
Balanserat resultat	-5 613 518
Årets resultat	-4 616 100
	<hr/>
	-10 229 618
<b>Styrelsen föreslår att:</b>	
Till yttre fond avsätts	264 000
Ur yttre fond ianspråk tas	
I ny räkning överföres	-10 493 218
	<hr/>
	-10 229 218

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 058 078	4 237 802
Övriga rörelseintäkter		5 450	1 500
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>4 063 528</b>	<b>4 239 302</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-6 929 610	-2 952 498
Övriga externa kostnader	4	-443 011	-258 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-699 666	-699 666
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-8 072 287</b>	<b>-3 910 593</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 008 759</b>	<b>328 709</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 698	933
Räntekostnader		-1 175 675	-1 386 087
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 172 977</b>	<b>-1 385 154</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 181 736</b>	<b>-1 056 445</b>
<b>Resultat efter extraordinära poster</b>		<b>-5 181 736</b>	<b>-1 056 445</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		565 636	211 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>565 636</b>	<b>211 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 616 100</b>	<b>-845 445</b>
Skatt på årets resultat	5		136 732
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 616 100</b>	<b>-708 713</b>

## BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	103 554 574	104 168 848
Inventarier, verktyg och installationer	7	211 348	296 740
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>103 765 922</b>	<b>104 465 588</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>103 765 922</b>	<b>104 465 588</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		178 478	1 110
Övriga fordringar		136 180	119 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	49 800	47 640
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>364 458</b>	<b>168 473</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 507 773</b>	<b>2 445 912</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 872 231</b>	<b>2 614 385</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>105 638 153</b>	<b>107 079 973</b>

# BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
	Not	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	69 673 230	69 673 230
Yttre fond	1 378 600	1 159 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>71 051 830</b>	<b>70 832 830</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-5 613 518	-4 685 805
Årets resultat	-4 616 100	-708 713
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-10 229 618</b>	<b>-5 394 518</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>60 822 212</b>	<b>65 438 312</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfond	9 0	565 636
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>0</b>	<b>565 636</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10	
Skulder till kreditinstitut	44 000 000	40 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>44 000 000</b>	<b>40 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	72 172	350 710
Övriga skulder	13 053	18 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 730 716	707 177
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>815 941</b>	<b>1 076 025</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>105 638 153</b>	<b>107 079 973</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-4 008 759	328 709
Avskrivningar	699 666	699 666
Erhållen ränta mm	2 698	933
Erlagd ränta	<u>-1 175 675</u>	<u>-1 386 087</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-4 482 070</b>	<b>-356 779</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-177 368	7 278
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-43 267	-24 159
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-278 538	273 054
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>43 105</u>	<u>-170 017</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 938 138</b>	<b>-270 623</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Omklassificering pågående ombyggn	<u>0</u>	<u>87 682</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>87 682</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna långfristiga lån	<u>4 000 000</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-938 138</b>	<b>-182 941</b>
Likvida medel vid årets början	<u>2 445 912</u>	<u>2 628 852</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 507 773</b>	<b>2 445 912</b>

## NOTER

### Nettoomsättning

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad 1 %

Fastighetsförbättringar 2-2,5 %

Inventarier 8,33 %

Installationer 5-20 %

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fastighetsskatt/Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

## NOTER

### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Årsavgifter bostadsrätter	795 465	837 768
	Hysesintäkter bostäder	79 693	78 984
	Hysesintäkter lokaler	3 130 806	3 316 056
	Övriga intäkter	52 114	4 994
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 058 078</b>	<b>4 237 802</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Fastighetsskötsel, bevakning och jour	94 517	41 891
	Snöröjning och sandning	21 858	8 090
	Städning och entrémattor	65 847	77 684
	Reparationer, underhåll och förbrukning	5 516 161	1 803 848
	Hissar	31 928	21 925
	El	55 575	71 411
	Fjärrvärme	355 191	331 625
	Vatten	93 715	74 832
	Sophämtning	78 913	81 540
	Försäkring	37 075	35 734
	Fastighetsskatt	324 132	252 907
	Övriga kostnader	254 698	151 011
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>6 929 610</b>	<b>2 952 498</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Förvaltningsarvode	84 406	81 640
	Styrelse- och medlemsomkostnader	8 929	120 827
	Revisionsarvode	33 782	27 577
	Advokat- och rättegångskostnader	148 591	0
	Bankkostnader	7 472	6 112
	Övriga försäljningskostnader	0	0
	Konsultarvode	23 206	5 334
	Övriga administrationskostnader	136 625	16 939
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>443 011</b>	<b>258 429</b>
<b>Not 5</b>	<b>Inkomstskatt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Resultat före skatt	-4 616 399	-845 445
	Återläggning avgifter bostadsrätter	-797 728	-838 075
	Omräkning genomsnittshyror för bostadsrätter	2 317 500	2 317 500
	Återförda avskrivningar enligt plan	614 274	609 794
	Skattemässig avskrivning ( 2 % per år)	-1 200 454	-1 200 454
	Ej avdragsgilla kostnader, medlemsavgift	7 650	6 059
	Schablonintäkt periodiseringsfond	2 658	3 677
	<b>Skattemässigt resultat</b>	<b>-3 672 499</b>	<b>53 056</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	108 137 360	108 137 360
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 137 360	108 137 360
	Ingående avskrivningar	-3 968 512	-3 354 238
	Årets avskrivningar	-614 274	-614 274
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 582 786	-3 968 512
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>103 554 574</b>	<b>104 168 848</b>
	Redovisat värde byggnader	55 439 913	56 054 187
	Redovisat värde mark	48 114 661	48 114 661
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>103 554 574</b>	<b>104 168 848</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	88 000 000	73 000 000
	varav byggnader:	43 000 000	36 000 000
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	520 161	520 162
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>520 161</b>	<b>520 162</b>
	Ingående avskrivningar	-223 422	-138 030
	Årets avskrivningar	-85 391	-85 392
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-308 813</b>	<b>-223 422</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>211 348</b>	<b>296 740</b>
<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Förutbetald fastighetsförsäkring	15 680	15 350
	Övriga förutbetalda kostnader	34 120	32 290
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>49 800</b>	<b>47 640</b>

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Periodiseringsfond</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Periodiseringsfond, taxering 2012	56 905	56 905
	Periodiseringsfond, taxering 2013	167 164	167 164
	Periodiseringsfond, taxering 2014	154 567	154 567
	Periodiseringsfond 2014	187 000	187 000
	Periodiseringsfond 2015	0	0
	Periodiseringsfond 2016	-565 636	0
	<b>Summa periodiseringsfond</b>	<b>0</b>	<b>565 636</b>

<b>Not 10</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Amortering efter 5 år	44 000 000	40 000 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>44 000 000</b>	<b>40 000 000</b>

<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering 2017</b>	<b>Skuld per 2016-12-31</b>
SBAB	2022-01-25	4,38		12 000 000
SBAB	2017-06-01	0,82		6 000 000
SBAB	2017-06-02	3,61		12 000 000
SBAB	2019-06-12	1,41		10 000 000
SBAB	2017-03-07	0,86		4 000 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>44 000 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>0</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>44 000 000</b>

## NOTER

<b>Not 11</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Upplupna värmekostnader	52 307	44 704
	Upplupna revisionskostnader	31 500	31 500
	Upplupna räntekostnader	38 683	984
	Övriga förutbetalda kostnader	24 815	58 686
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	<u>583 411</u>	<u>571 303</u>
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>730 716</b>	<b>707 177</b>

### Övriga noter

<b>Not 12</b>	<b>Skulder för vilka säkerheter ställts</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>58 000 000</u>	<u>58 000 000</u>

Stockholm 2017-04-04


  
Carl Ljungmark

  
Edvin Hertegård

  
Håkan Stålskog

Vår revisionsberättelse har lämnats den <sup>12/4</sup> 2017.

BDO Mälardalen AB



Margaretha Morén  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kvadraten 21

Org.nr. 769608-8462

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kvadraten 21 för år 2016.

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 2016 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 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.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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, 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 revisions sed 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 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 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.





## 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 21 för år 2016 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.

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Stockholm den *12 april 2017*

BDO Mälardalen AB

*Margaretha Morén*

Margaretha Morén

Auktoriserad revisor