

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvadraten 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2047.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

Styrelsen

Anders Edvin Hertegård	Ledamot
Carl Nils Johan Ljungmark	Ledamot
Matilda Linnea Rogstedt	Ledamot
Håkan Ragnar Stålskog	Ledamot
Marcus Alexander Wiklund	Ledamot

Carl Göran Lindström Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Morén Ordinarie Extern BDO Mälardalen

Valberedning

Hans Lindström Sammankallande
Ingegerd Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kvadraten 21	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

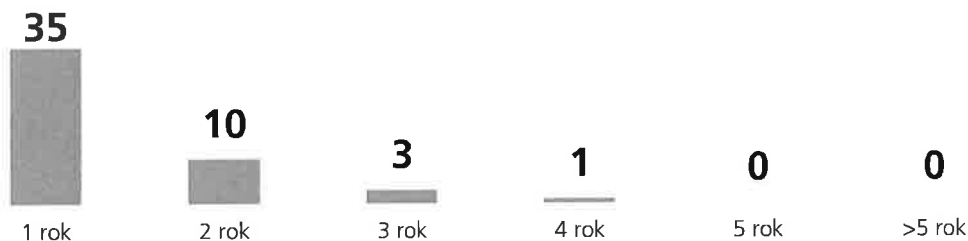
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1932.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 650 m², varav 2 567 m² utgör lägenhetsyta och 1 083 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Raketsport	494 m ²	2018
Fabrique	55 m ²	2019
Reitan Servicehandel	371 m ²	2021
Leif Weinhorn AB	118 m ²	2019

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Uteplats
Cykeluppställning

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2047.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av gårdsbjälklag	2016
Stamspolning	2014
Värmekabel i hängrännor och stuprör installerat	2014
Balkonger mot gård byggda	2013
Fibernät	2013
Undercentral	2011
Fasadrenovering	2010
Stamspolning	2009
Fönster mot gatan renoverat	2007
Tvättstugan renoverad	2004
Taket mot gårdssidor renoverat	1997
Trapphusen renoverade	1994
VA-stammar i badrum och kök bytta	1994
El-stigarna i fastigheten bytta	1994
Hissar renoverade	1990

Planerat underhåll	År
Målning (fönster etc) och reparation - fasad	2018
Målning trapphus A & B	2019
Div. invärtes åtgärder (målning slipning etc)	2020
Byte hissmaskin etc trapphus A	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

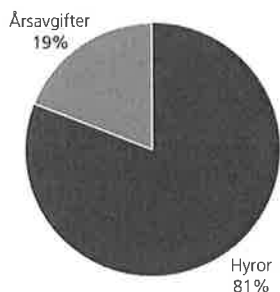
Avtal	Leverantör
Ronderingstjänst i tillägg till snöavtal	Ahlins plåt
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Allmän fastighetsvård AB
Brandskydd	Brandsäkra AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 507 774	2 445 912
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 564 778	4 063 528
Finansiella intäkter	2 444	2 698
Minskning kortfristiga fordringar	296 475	0
Ökning av långfristiga skulder	0	4 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	278 059	0
	5 141 756	8 066 226
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 749 683	7 372 621
Finansiella kostnader	982 421	1 175 675
Minskning av kortfristiga skulder	10 774	260 084
Ökning av kortfristiga fordringar	0	195 985
	3 742 878	9 004 365
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 906 652	1 507 774
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 398 878	938 139

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen slutfört renoveringen av gårdsbjälklaget genom att ha ingått i en överenskommelse för att lösa juridisk tvist med hyresgäst. Löpande underhåll har utförts i fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	344	318	344	344
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 196	2 962	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 596	17 141	16 441	16 441
Elkostnad/m ² totalyta	17	15	-	-
Värmekostnad/m ² totalyta	82	97	-	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	26	-	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	269	322	-	-
Soliditet (%)	57	58	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	135	-5 182	-1 056	154
Nettoomsättning (tkr)	4 564	4 035	4 238	4 275

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 567 m² bostäder och 1 083 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	63 974 026	0	0	63 974 026
Upplåtelseavgifter	5 699 204	0	0	5 699 204
Fond för yttre underhåll	1 906 600	264 000	264 000	1 378 600
S:a bundet eget kapital	71 579 830	264 000	264 000	71 051 830
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 757 618	-264 000	-4 880 100	-5 613 518
Årets resultat	135 443	135 443	4 616 100	-4 616 100
S:a ansamlad förlust	-10 622 175	-128 557	-264 000	-10 229 618
S:a eget kapital	60 957 655	135 443	0	60 822 212

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	135 443
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 493 618
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-264 000
summa balanserat resultat	-10 622 175

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-10 622 175
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 563 779	4 034 814
Övriga rörelseintäkter	Not 3	999	28 714
Summa rörelseintäkter		4 564 778	4 063 528
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-842 730	-6 913 207
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 789 201	-344 580
Personalkostnader	Not 6	-117 752	-115 133
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-699 675	-699 666
Summa rörelsekostnader		-3 449 358	-8 072 586
RÖRELSERESULTAT		1 115 419	-4 009 058
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 444	2 698
Räntekostnader och liknande resultatposter		-982 421	-1 175 675
Summa finansiella poster		-979 977	-1 172 977
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		135 443	-5 182 035
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Förändring periodiseringsfond		0	565 636
		0	565 636
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	299
		0	299
ÅRETS RESULTAT		135 443	-4 616 100

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	103 054 700	103 751 897
Maskiner och inventarier	Not 9	11 547	14 025
Summa materiella anläggningstillgångar		103 066 247	103 765 922
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 066 247	103 765 922
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	178 478
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 229 595	133 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	49 800
Summa kortfristiga fordringar		2 229 595	361 985
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		742 567	1 507 774
Summa kassa och bank		742 567	1 507 774
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 972 162	1 869 759
SUMMA TILLGÅNGAR		106 038 408	105 635 681

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 673 230	69 673 230
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 906 600	1 378 600
Summa bundet eget kapital		71 579 830	71 051 830
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 757 618	-5 613 518
Årets resultat		135 443	-4 616 100
Summa fritt eget kapital		-10 622 175	-10 229 618
SUMMA EGET KAPITAL		60 957 655	60 822 212
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	43 978 452	44 000 000
Summa långfristiga skulder		43 978 452	44 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 774	0
Leverantörsskulder		128 251	72 172
Skatteskulder		0	-94 716
Övriga skulder		325 927	105 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	637 350	730 716
Summa kortfristiga skulder		1 102 301	813 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 038 408	105 635 681

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	4-50 år	4-50 år
Inventarier	12 år	12 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	861 037	815 889
Hyror bostäder	79 692	79 693
Hyror lokaler momspliktiga	3 141 986	2 780 212
Hyror lokaler	453 723	347 618
Elintäkter	1 488	2 976
Överlåtelse	4 432	4 432
Pantsättning	2 658	3 993
Avgift andrahandsuthyrning	18 708	0
Öresutjämning	54	0
	4 563 779	4 034 814

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	999	28 714
	999	28 714

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 809	94 517
	Fastighetsskötsel beställning	4 745	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	501	0
	Snöröjning/sandning	22 483	21 858
	Städning entreprenad	59 589	0
	Städning och entrémattor	0	65 847
	Städning enligt beställning	3 019	0
	Mattvätt/Hyrmattor	18 856	0
	Reparationer, underhåll och förbrukning	0	5 516 161
	Sotning	5 578	0
	Hissar	0	31 928
	Bevakning	40 642	0
	Gård	2 037	0
	Serviceavtal	20 696	0
	Förbrukningsmateriel	5 262	0
	Brandskydd	16 353	0
	Fastighet förbättringar	6 765	0
	Hyreslägenheter	2 519	0
	Lokaler	3 325	0
	Gemensamma utrymmen	36 155	0
	Tvättstuga	3 424	0
	Lås	3 968	0
	Installationer	1 720	0
	VVS	1 970	0
	Elinstallationer	10 275	0
	Hiss	9 394	0
	Hus kropp utvändigt	19 413	0
	Skador/klotter/skadegörelse	17 911	0
	Vattenskada	8 890	0
	Byggnad	-592 211	0
	El	62 393	55 575
	Gas	80 481	0
	Värme	299 069	355 191
	Vatten	74 666	93 715
	Sophämtning/renhållning	77 702	78 913
	Grovsopor	0	0
	Försäkring	55 522	37 075
	Självrisk	0	0
	Kabel-TV	12 438	0
	Bredband	80 936	0
	Övriga kostnader	0	254 698
		148 896	6 605 478
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	326 435	324 132
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	842 730	6 929 610

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	7 449	0
	Juridiska åtgärder	1 565 526	148 591
	Revisionsarvode extern revisor	-1 867	33 782
	Föreningskostnader	2 800	0
	Styrelseomkostnader	2 600	0
	Styrelse- och medlemsomkostnader	0	8 929
	Förvaltningsarvode	98 807	84 406
	Förvaltningsarvoden övriga	13 917	0
	Administration	8 418	0
	Bankkostnader	0	7 472
	Korttidsinventarier	0	0
	Konsultarvode	73 205	23 206
	Föreningsavgifter	5 730	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 730	0
	Övriga driftskostnader	6 886	136 625
		1 789 201	443 011

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 600	88 600
	Sociala kostnader	28 152	26 533
		117 752	115 133

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	588 082	591 216
	Förbättringar	109 115	105 991
	Inventarier	2 478	2 459
		699 675	699 666

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 137 360	108 137 360
	Omklassificering	490 646	0
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	108 628 006	108 137 360
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 582 786	-3 968 512
	Årets avskrivningar enligt plan	-697 197	-614 274
	Omklassificering	-293 322	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 573 306	-4 582 786
	Planenligt restvärde vid årets slut	103 054 700	103 554 574
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	48 114 661	48 114 661
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark	45 000 000	45 000 000
		88 000 000	88 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 800 000	61 800 000
	Lokaler	26 200 000	26 200 000
		88 000 000	88 000 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	520 161	520 161
	Omklassificering	-490 646	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 515	520 161
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-308 813	-223 422
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 477	-85 391
	Omklassificering	293 322	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-17 967	-308 813
	Redovisat restvärde vid årets slut	11 548	211 348
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	8 001	133 707
	Skattefordran	57 509	0
	Klientmedel hos SBC	2 164 085	0
		2 229 595	133 707

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	0	15 679
	Kabel-TV	0	2 052
	Tele- och datakommunikation	0	2 651
	Konsultarvode	0	1 254
	Mattvätt/Hyrmattor	0	513
	Bredband	0	16 588
	Snöröjning och sandning	0	5 333
	Bostadsrätterna	0	5 730
		0	49 800

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 378 600	1 159 600
	Reservering enligt stadgar	264 000	219 000
	Reservering enligt stämmobeslut	264 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 906 600	1 378 600

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	4,380 %	12 000 000	12 000 000	2022-01-25
	SBAB	0,640 %	6 000 000	6 000 000	2018-06-01
	SBAB	1,410 %	10 000 000	10 000 000	2019-06-12
	SBAB	0,650 %	12 000 000	12 000 000	2018-06-04
	SBAB	0,610 %	3 989 226	4 000 000	2018-03-07
	Summa skulder till kreditinstitut		43 989 226	44 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 774	0	
			43 978 452	44 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 935 356 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	3 205
	El	0	13 365
	Värme	0	52 307
	Sophämtning	0	3 741
	Extern revisor	0	31 500
	Arvoden	1 000	0
	Sociala avgifter	314	0
	Ränta	7 894	38 683
	Avgifter och hyror	628 141	583 411
	Övriga externa tjänster	0	4 504
		637 350	730 716

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

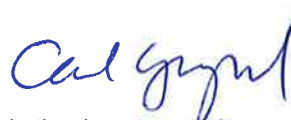
Under året planeras en del målnings- och lagningsarbeten av föreningens fönster och fasad. Förhoppningen är att detta kan utföras under årets senare hälft. En ny energideklaration ska tas fram och stamspolning ska genomföras. Löpande underhållsarbete ska också utföras.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 7 / 4 2018



Anders Edvin Hertegård
Ledamot



Carl Nils Johan Ljungmark
Ledamot



Matilda Linnea Rogstedt
Ledamot



Håkan Ragnar Stålskog
Ledamot



Marcus Alexander Wiklund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2018



BDO Mälardalen AB
Margareta Morén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kvadraten 21
Org.nr. 769608-8462

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kvadraten 21 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kvadraten 21 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 april 2018
Margaretha Morén

Margaretha Morén
Auktoriserad revisor