

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kvadraten 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 2018-08-28 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

Marcus Wiklund	Ordförande
Edvin Hertegård	Ledamot
Rut Lindström	Ledamot
Carl Ljungmark	Ledamot
Håkan Stålskog	Ledamot

Katarina Wilkenson	Suppleant
--------------------	-----------

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Edvin Hertegård, Rut Lindström, Carl Ljungmark, Håkan Stålskog, Marcus Wiklund och Katarina Wilkenson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Margareta Morén	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen
-----------------	------------------	----------------

### Valberedning

Hans Lindström  
Lillemor Sandberg

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-23.

### 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

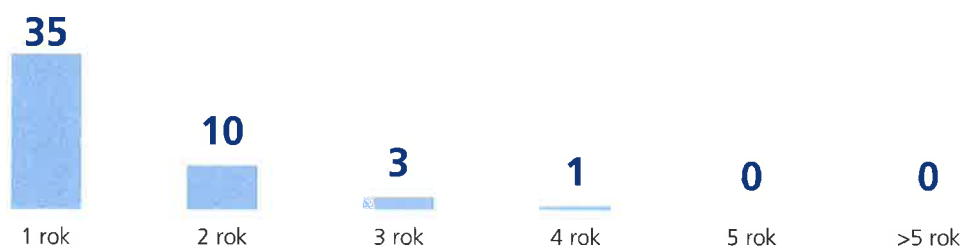
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1932.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 650 m<sup>2</sup>, varav 2 567 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 083 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Igor Sport	494 m <sup>2</sup>	2023
Fabrique	55 m <sup>2</sup>	2019
7-Eleven	371 m <sup>2</sup>	2024
Tandläkare Leif Weinhorn	118 m <sup>2</sup>	2019

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Innergård  
Cykeluppställning  
Soprum med källsortering

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Stamspolning	2018
Energideklaration	2018
Renovering av gårdsbjälklag	2016
Installerat värmekabel i hängrännor och stuprör	2014
Stamspolning	2014
Byggt balkonger mot gård	2013
Fibernät	2013
Undercentral	2011
Renovering av fasad & fönster mot gård	2010
Stamspolning	2009
Renovering av fönster mot gata	2007
Renovering av tvättstuga	2004
Renovering av tak mot gård	1997
Renovering av trapphus	1994
Stambyte, kök & badrum	1994
El-stigarna i fastigheten bytta	1994
Renovering av hissar	1990
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
OVK	2019
Takmålning	2019
Renovering av fasad & fönster mot gata	2019
Renovering av trapphus	2020
Renovering av hissar	2021
Stamspolning	2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

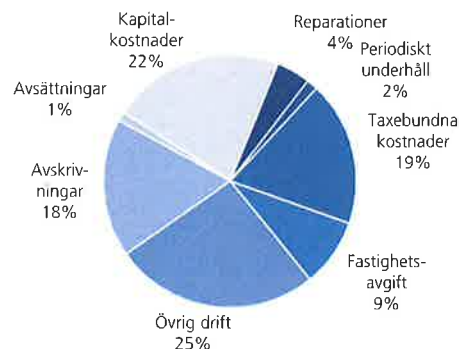
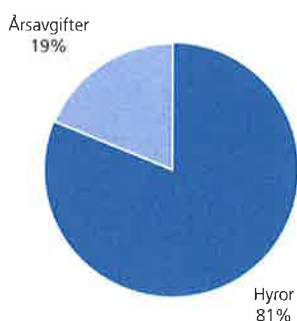
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Takskottning med rondering	Ahlins Plåt
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Trapphusstädning	Allmän Fastighetsvård AB
Brandskydd	Brandsäkra AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 906 652</b>	<b>1 507 774</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 549 829	4 564 778
Finansiella intäkter	1 308	2 444
Minskning kortfristiga fordringar	0	296 475
Ökning av kortfristiga skulder	58 580	278 059
	<b>4 609 717</b>	<b>5 141 756</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 229 912	2 749 683
Finansiella kostnader	832 640	982 421
Ökning av kortfristiga fordringar	26 769	0
Minskning av långfristiga skulder	47 403	10 774
	<b>3 136 724</b>	<b>3 742 878</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 379 645</b>	<b>2 906 652</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 472 993</b>	<b>1 398 878</b>

\*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 1 337 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 delägar rätt) 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

- Hyresavtal med Igor Sport och 7-Eleven har omförhandlats.
- Hyresavtalet med tandläkaren är uppsagt för avflyttning. Föreningen avser att upplåta lägenheten med bostadsrätt.
- Styrelsen har tagit in juridisk rådgivning för att utreda möjligheterna att bli en äkta bostadsrättsförening.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st  
Överlåtelse under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	343	344	318	344
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	3 216	3 196	2 962	-
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	17 577	17 596	17 141	16 441
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	17	15	-
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	99	82	97	-
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	20	26	-
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	228	269	322	-
Soliditet (%)	58	57	58	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	854	135	-5 182	-1 056
Nettoomsättning (tkr)	4 550	4 564	4 035	4 238

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 567 m<sup>2</sup> bostäder och 1 083 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	63 974 026	0	0	63 974 026
Upplåtelseavgifter	5 699 204	0	0	5 699 204
Fond för yttre underhåll	2 170 600	264 000	0	1 906 600
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>71 843 830</b>	<b>264 000</b>	<b>0</b>	<b>71 579 830</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-10 886 175	-264 000	135 443	-10 757 618
Årets resultat	762 868	762 868	-135 443	135 443
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-10 123 307</b>	<b>498 868</b>	<b>0</b>	<b>-10 622 175</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>61 720 523</b>	<b>762 868</b>	<b>0</b>	<b>60 957 655</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	762 868
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 622 175
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-264 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-10 123 307</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

55 204
<b>-10 068 103</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 549 767	4 563 779
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62	999
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 549 829</b>	<b>4 564 778</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 559 535	-842 730
Övriga externa kostnader	Not 5	-438 408	-1 789 201
Personalkostnader	Not 6	-195 904	-117 752
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-671 071	-699 675
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 864 918</b>	<b>-3 449 358</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 684 911</b>	<b>1 115 419</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 308	2 444
Räntekostnader och liknande resultatposter		-832 640	-982 421
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-831 332</b>	<b>-979 977</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>853 579</b>	<b>135 443</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Förändring periodiseringsfond	Not 12	-54 646	0
		<b>-54 646</b>	<b>0</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-36 065	0
		<b>-36 065</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>762 868</b>	<b>135 443</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	102 386 088	103 054 700
Inventarier	Not 9	9 088	11 547
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>102 395 176</b>	<b>103 066 247</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>102 395 176</b>	<b>103 066 247</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		15 504	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 376 029	2 229 595
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 391 533</b>	<b>2 229 595</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		80 391	742 567
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>80 391</b>	<b>742 567</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 471 924</b>	<b>2 972 162</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>106 867 100</b>	<b>106 038 408</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		69 673 230	69 673 230
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 170 600	1 906 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>71 843 830</b>	<b>71 579 830</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 886 175	-10 757 618
Årets resultat		762 868	135 443
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 123 307</b>	<b>-10 622 175</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>61 720 523</b>	<b>60 957 655</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>			
Periodiseringsfond	Not 12	54 646	0
		<b>54 646</b>	<b>0</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	43 857 212	43 978 452
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 857 212</b>	<b>43 978 452</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	84 611	10 774
Leverantörsskulder		168 032	128 251
Övriga skulder		235 729	325 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	746 347	637 350
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 234 719</b>	<b>1 102 301</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 867 100</b>	<b>106 038 408</b>

## 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 ianspråktagande 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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	12-50 år	4-50 år
Inventarier	12 år	12 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	858 072	861 037
Hyror bostäder	79 692	79 692
Hyror lokaler momspliktiga	3 272 937	3 141 986
Hyror lokaler	345 807	453 723
Hyresrabatt	-25 000	0
Elintäkter	0	1 488
Överlåtelse	0	4 432
Pantsättning	0	2 658
Avgift andrahandsuthyrning	18 130	18 708
Öresutjämning	129	54
	<b>4 549 767</b>	<b>4 563 779</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	62	999
	<b>62</b>	<b>999</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	39 809
	Fastighetsskötsel beställning	18 132	4 745
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	501
	Fastighetsskötsel gård beställning	32 131	0
	Snöröjning/sandning	19 460	22 483
	Städning entreprenad	59 610	59 589
	Städning enligt beställning	11 038	3 019
	Mattvätt/Hyrmattor	9 681	18 856
	Sotning	0	5 578
	Hissbesiktning	7 990	0
	Myndighetstillsyn	6 105	0
	Bevakning	0	40 642
	Gård	25	2 037
	Serviceavtal	14 761	20 696
	Förbrukningsmateriel	670	5 262
	Brandskydd	17 064	16 353
		<b>196 667</b>	<b>239 570</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	22 355	6 765
	Hyseslägenheter	0	2 519
	Brf Lägenheter	2 500	0
	Lokaler	9 850	3 325
	Gemensamma utrymmen	0	36 155
	Tvättstuga	14 218	3 424
	Lås	5 095	3 968
	Installationer	0	1 720
	VVS	25 964	1 970
	Värmeanläggning/undercentral	3 638	0
	Ventilation	8 432	0
	Elinstallationer	14 988	10 275
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 087	0
	Hiss	33 103	9 394
	Huskropp utvändigt	0	19 413
	Skador/klotter/skadegörelse	10 598	17 911
	Vattenskada	10 341	8 890
		<b>164 171</b>	<b>125 729</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	5 935	-592 211
	VVS	49 269	0
		<b>55 204</b>	<b>-592 211</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	55 462	62 393
	Gas	107 472	80 481
	Värme	361 414	299 069
	Vatten	93 914	74 666
	Sophämtning/renhållning	81 601	77 702
		<b>699 864</b>	<b>594 311</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	40 183	55 522
	Kabel-TV	8 607	12 438
	Bredband	67 327	80 936
		<b>116 117</b>	<b>148 896</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>327 513</b>	<b>326 435</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 559 535</b>	<b>842 730</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	597	0
	Tele- och datakommunikation	4 800	7 449
	Juridiska åtgärder	133 374	1 565 526
	Inkassering avgift/hyra	11 632	0
	Revisionsarvode extern revisor	36 797	-1 867
	Föreningskostnader	26 688	2 800
	Styrelseomkostnader	485	2 600
	Fritids- och trivselkostnader	748	0
	Förvaltningsarvode	151 906	98 807
	Förvaltningsarvodena övriga	0	13 917
	Administration	10 721	8 418
	Konsultarvode	54 820	73 205
	Föreningsavgifter	0	5 730
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 840	5 730
	Övriga driftskostnader	0	6 886
		<b>438 408</b>	<b>1 789 201</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	149 266	89 600
	Sociala kostnader	46 638	28 152
		<b>195 904</b>	<b>117 752</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	588 068	588 082
	Förbättringar	80 544	109 115
	Inventarier	2 459	2 478
		<b>671 071</b>	<b>699 675</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	108 628 006	108 628 006
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>108 628 006</b>	<b>108 628 006</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 573 307	-4 876 110
	Årets avskrivningar enligt plan	-668 612	-697 197
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 241 919</b>	<b>-5 573 307</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>102 386 088</b>	<b>103 054 700</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	48 114 661	48 114 661
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	43 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark	45 000 000	45 000 000
		<b>88 000 000</b>	<b>88 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	61 800 000	61 800 000
	Lokaler	26 200 000	26 200 000
		<b>88 000 000</b>	<b>88 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 515	520 161
	Omklassificering	0	-490 646
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>29 515</b>	<b>29 515</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 968	-308 813
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 459	-2 477
	Omklassificering	0	293 322
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-20 427</b>	<b>-17 968</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>9 088</b>	<b>11 548</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	1 250	8 001
	Skattefordran	20 366	57 509
	Klientmedel hos SBC	4 299 253	2 164 085
	Fordringar	55 159	0
		<b>4 376 029</b>	<b>2 229 595</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	1 906 600	1 378 600
	Reservering enligt stadgar	264 000	264 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	264 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 170 600</b>	<b>1 906 600</b>

<b>Not 12</b>	OBESKATTADE RESERVER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>OBESKATTADE RESERVER</b>		
	Periodiseringsfond tax 18	-54 646	0
		<b>-54 646</b>	<b>0</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SBAB	4,380 %	12 000 000	12 000 000	2022-01-25
	SBAB	0,740 %	5 989 334	6 000 000	2019-06-03
	SBAB	1,410 %	10 000 000	10 000 000	2019-06-12
	SBAB	0,750 %	11 978 668	12 000 000	2019-06-04
	SBAB	0,800 %	3 973 821	3 989 226	2019-03-07
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>43 941 823</b>	<b>43 989 226</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-84 611	-10 774	
			<b>43 857 212</b>	<b>43 978 452</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 518 768 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	60 666	1 000
	Sociala avgifter	18 800	314
	Ränta	10 026	7 894
	Avgifter och hyror	656 855	628 141
		<b>746 347</b>	<b>637 350</b>

## Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

- Föreningen har vid omförhandling med 7-Eleven återtagit lokalyta i källar- och entréväning. Detta möjliggör en ny affärslokal i entréväning som kommer iordningställas och hyras ut under 2019.
- Styrelsen arbetar med planering av underhållsarbeten så som lagning av putsfasad mot gata, målning av fönster mot gata samt målning av plåttak mot gård.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 10 / 4 2019



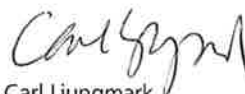
Marcus Wiklund  
*Ordförande*



Edvin Hertegård  
*Ledamot*



Rut Lindström  
*Ledamot*



Carl Ljungmark  
*Ledamot*



Håkan Stålskog  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2019



BDO Mälardalen  
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 2018.

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 2018 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. 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 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 BRK Kvadraten 21 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggsätt.

### 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

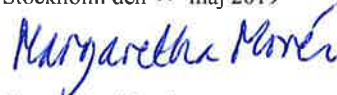
ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 17 maj 2019



Margaretha Morén  
Auktoriserad revisor