

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvadraten 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 har sitt säte i Stockholm.

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
Thomas Faleij	Sekreterare
Carl Ljungmark	Kassör
Rut Lindström	Ledamot
Andreas Persson	Ledamot
Thomas Augustsson	Suppleant
Natalie Hendrikse	Suppleant
Edvin Hertegård	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margaretha Morén	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen
------------------	------------------	----------------

Valberedning

Ingegerd Nilsson
Håkan Stålskog

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvadraten 21	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

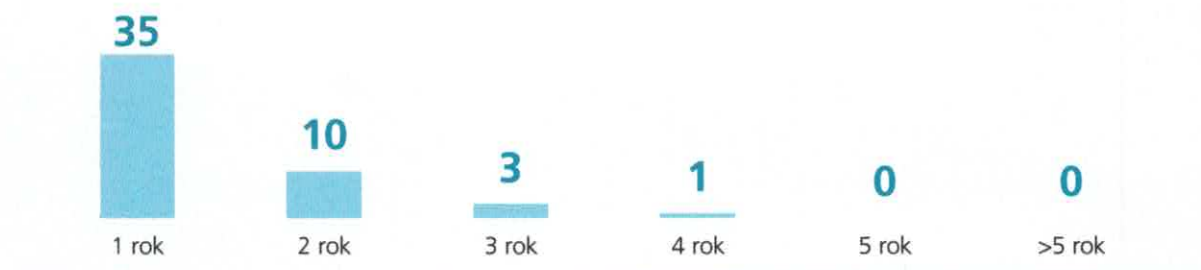
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1932.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 695 m², varav 2 567 m² utgör lägenhetsyta och 1 128 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Igor Sport	494 m ²	2023
Fabrique	110 m ²	2022
7-Eleven	264 m ²	2024
Tandläkare Leif Weinhorn	118 m ²	2020

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:

Utfört underhåll	År
OVK	2019
Energideklaration	2018
Stamspolning	2018
Renovering av gårdsbjälklag	2016
Stamspolning	2014
Installerat värmekabel i hängrännor och stuprör	2014
Fibernät	2013
Byggt balkonger mot gård	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
Planerat underhåll	År
Takmålning	2020
Byte avloppsstammar i källare	2020
Målning av fönster mot gata	2020
Renovering av gatufasad	2020
Renovering av trapphus	2021
Renovering av hissar	2021
Stamspolning	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Taskottning med rondering	Ahlins Plåt
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Trapphusstädning	Allmän Fastighetsvård
Brandskydd	Brandsäkra
Bredband	Ownit
Avfallshantering	Veoil
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Entrémattor	CWS
Hisskötsel	Kone
Klottersanering	Industri målning i Stockholm

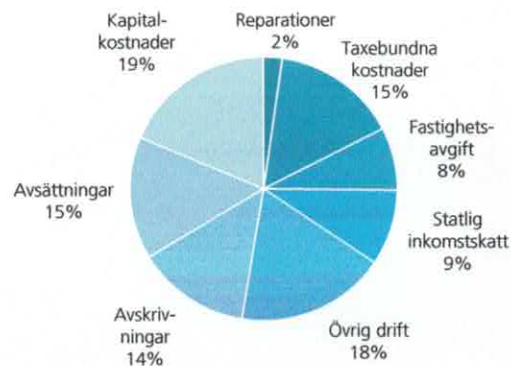
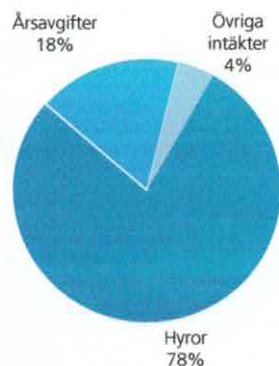
Föreningens ekonomi

- Styrelsen har omförhandlat föreningens lån och tagit in offerter från flera banker. Detta har bidragit till högre ränterabatter. Ett lån om cirka 10 miljoner kronor har bundits på 3 år till en ränta om 0,77%.
- Styrelsen har avvakat med större amorteringar med hänsyn till kommande underhåll.
- Skatteverket har beviljat föreningen återbetalning av moms från renoveringen av gårdsbjälklaget. Detta har redovisats som en intäkt i resultaträkningen under Not 3.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 379 645	2 906 652
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 892 162	4 549 829
Finansiella intäkter	2 060	1 308
Minskning kortfristiga fordringar	90 498	0
Ökning av kortfristiga skulder	536 505	58 580
	5 521 225	4 609 717
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 979 385	2 229 912
Finansiella kostnader	851 288	832 640
Ökning av kortfristiga fordringar	0	26 769
Minskning av långfristiga skulder	102 396	47 403
	2 933 069	3 136 724
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 967 801	4 379 645
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 588 156	1 472 993

*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 1 377 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 delägarrätter) 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

- Föreningen har vid omförhandling med 7-Eleven återtagit lokalyta i källar- och entréväning. Ytan i entréväning har använts för att skapa en ny affärslokal som hyrs ut till Fabrique. Befintliga avtal med Fabrique har även omförhandlats.
- En överenskommelse om avflytt av nåtts med tandläkaren. Hyresgästen flyttar ut i juni 2020. Lokalen ska sedan iordningställas för att upplåtas med bostadsrätt.
- Hyreskontraktet av föreningens sista hyreslägenheten är uppsagt och hyresgästen är avflyttad. Föreningen arbetar med iordningställande av bostaden inför en kommande försäljning.
- Kärll för flera typer av avfall har införts i soprum. Bättre ordning har skapats genom veckovis städning och flera tömningar.
- OVK är utförd under året. Det kvarstår ett fåtal anmärkningar
- Styrelsen har under året utrett möjligheterna att sälja föreningens vind och har därför avvaktat med flera stora underhållsåtgärder.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	343	343	344	318
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 195	3 216	3 196	2 962
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 536	17 577	17 596	17 141
Elkostnad/m ² totalyta	18	15	17	15
Värmekostnad/m ² totalyta	96	99	82	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	26	20	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	230	228	269	322
Soliditet (%)	57	58	57	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 439	854	135	-5 182
Nettoomsättning (tkr)	4 683	4 550	4 564	4 035

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 567 m² bostäder och 1 128 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	2 379 396	264 000	-55 204	2 170 600
S:a bundet eget kapital	72 052 626	264 000	-55 204	71 843 830
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 332 103	-264 000	818 072	-10 886 175
Årets resultat	332 769	332 769	-762 868	762 868
S:a ansamlad förlust	-9 999 334	68 769	55 204	-10 123 307
S:a eget kapital	62 053 292	332 769	0	61 720 523

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	332 769
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 068 103
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-264 000
summa balanserat resultat	-9 999 334

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs -9 999 334

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 683 414	4 549 767
Övriga rörelseintäkter	Not 3	208 748	62
Summa rörelseintäkter		4 892 162	4 549 829
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 538 661	-1 559 535
Övriga externa kostnader	Not 5	-318 505	-438 408
Personalkostnader	Not 6	-122 219	-195 904
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-624 512	-671 071
Summa rörelsekostnader		-2 603 897	-2 864 918
RÖRELSERESULTAT		2 288 265	1 684 911
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 060	1 308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-851 288	-832 640
Summa finansiella poster		-849 228	-831 332
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 439 037	853 579
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Förändring periodiseringsfond	Not 12	-684 982	-54 646
		-684 982	-54 646
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-421 286	-36 065
		-421 286	-36 065
ÅRETS RESULTAT		332 769	762 868

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	101 764 035	102 386 088
Inventarier	Not 9	6 629	9 088
Summa materiella anläggningstillgångar		101 770 664	102 395 176
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		101 770 664	102 395 176
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	15 504
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	6 427 896	4 376 029
Summa kortfristiga fordringar		6 427 896	4 391 533
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		80 668	80 391
Summa kassa och bank		80 668	80 391
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 508 563	4 471 924
SUMMA TILLGÅNGAR		108 279 227	106 867 100

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 673 230	69 673 230
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 379 396	2 170 600
Summa bundet eget kapital		72 052 626	71 843 830
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 332 103	-10 886 175
Årets resultat		332 769	762 868
Summa fritt eget kapital		-9 999 334	-10 123 307
SUMMA EGET KAPITAL		62 053 292	61 720 523
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfond	Not 12	739 628	54 646
		739 628	54 646
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	43 715 083	43 857 212
Summa långfristiga skulder		43 715 083	43 857 212
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	124 344	84 611
Leverantörsskulder		148 909	168 032
Skatteskulder		387 342	0
Övriga skulder		257 376	235 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	853 253	746 347
Summa kortfristiga skulder		1 771 224	1 234 719
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 279 227	106 867 100

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	12-50 år	12-50 år
Inventarier	12 år	12 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	858 072	858 072
Hyror bostäder	13 282	79 692
Hyror lokaler momspliktiga	3 443 491	3 272 937
Hyror lokaler	455 213	345 807
Hysesrabatt	-93 750	-25 000
Avgift andrahandsuthyrning	6 975	18 130
Öresutjämning	131	129
	4 683 414	4 549 767

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	208 748	62
	208 748	62

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	8 574	18 132
Fastighetsskötsel gård beställning	0	32 131
Snöröjning/sandning	19 230	19 460
Städning entreprenad	64 765	59 610
Städning enligt beställning	22 032	11 038
Mattvätt/Hyrmattor	13 950	9 681
OVK Obl. Ventilationskontroll	25 169	0
Hissbesiktning	4 095	7 990
Myndighetstillsyn	53 395	6 105
Gård	0	25
Serviceavtal	33 754	14 761
Förbrukningsmateriel	2 480	670
Brandskydd	17 867	17 064
	265 310	196 667
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	22 355
Brf Lägenheter	0	2 500
Lokaler	2 115	9 850
Tvättstuga	20 761	14 218
Sophantering/återvinning	786	0
Entré/trapphus	7 990	0
Lås	5 834	5 095
VVS	28 929	25 964
Värmeanläggning/undercentral	0	3 638
Ventilation	5 510	8 432
Elinstallationer	0	14 988
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 087
Hiss	7 402	33 103
Tak	3 198	0
Skador/klotter/skadegörelse	21 452	10 598
Vattenskada	0	10 341
	103 977	164 171
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	5 935
VVS	0	49 269
	0	55 204
Taxebundna kostnader		
El	67 893	55 462
Gas	108 495	107 472
Värme	353 826	361 414
Vatten	79 634	93 914
Sophämtning/renhållning	85 466	81 601
	695 315	699 864
Övriga driftkostnader		
Försäkring	41 503	40 183
Självrisk	7 602	0
Kabel-TV	8 617	8 607
Bredband	66 338	67 327
	124 060	116 117
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	350 000	327 513
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 538 661	1 559 535

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 751	597
	Tele- och datakommunikation	7 584	4 800
	Juridiska åtgärder	48 906	133 374
	Inkassering avgift/hyra	850	11 632
	Revisionsarvode extern revisor	30 797	36 797
	Föreningskostnader	13 698	26 688
	Styrelseomkostnader	0	485
	Fritids- och trivselkostnader	687	748
	Förvaltningsarvode	158 806	151 906
	Administration	3 261	10 721
	Konsultarvode	45 216	54 820
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 950	5 840
		318 505	438 408
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 000	149 266
	Sociala kostnader	29 219	46 638
		122 219	195 904
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	588 068	588 068
	Förbättringar	33 985	80 544
	Inventarier	2 459	2 459
		624 512	671 071

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 628 006	108 628 006
	Utgående anskaffningsvärde	108 628 006	108 628 006
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 241 919	-5 573 307
	Årets avskrivningar enligt plan	-622 053	-668 612
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 863 972	-6 241 919
	Planenligt restvärde vid årets slut	101 764 035	102 386 088
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	48 114 661	48 114 661
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark	66 800 000	45 000 000
		111 800 000	88 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 000 000	61 800 000
	Lokaler	29 800 000	26 200 000
		111 800 000	88 000 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 515	29 515
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 515	29 515
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 427	-17 968
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 459	-2 459
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-22 886	-20 427
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 629	9 088
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 781	1 250
	Skattefordran	0	20 366
	Klientmedel hos SBC	6 426 115	4 299 253
	Fordringar	0	55 159
		6 427 896	4 376 029

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 170 600	1 906 600
	Reservering enligt stadgar	264 000	264 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-55 204	0
	Vid årets slut	2 379 396	2 170 600

Not 12	OBESKATTADE RESERVER	2019-12-31	2018-12-31
	OBESKATTADE RESERVER		
	Periodiseringsfond tax 19	-54 646	-54 646
	Periodiseringsfond tax 20	-684 982	0
		-739 628	-54 646

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	4,380 %	12 000 000	12 000 000	2022-01-25
	SBAB	0,620 %	5 966 687	5 989 334	2020-12-03
	SBAB	0,770 %	9 982 224	10 000 000	2022-12-06
	SBAB	0,630 %	11 933 377	11 978 668	2020-06-04
	SBAB	0,620 %	3 957 139	3 973 821	2020-12-09
	Summa skulder till kreditinstitut		43 839 427	43 941 823	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-124 344	-84 611	
			43 715 083	43 857 212	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 217 707 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000

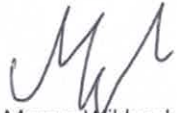
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	62 668	60 666
	Sociala avgifter	19 430	18 800
	Ränta	6 343	10 026
	Avgifter och hyror	764 812	656 855
		853 253	746 347

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

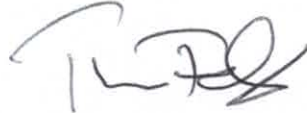
- Föreningen har haft en extrastämma gällande att flytta förråden och sälja vinden. Förslaget röstades ner

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 31 / 5 2020



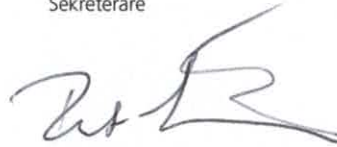
Marcus Wiklund
Ordförande



Thomas Faleij
Sekreterare



Carl Ljungmark
Kassör



Rut Lindström
Ledamot



Andreas Persson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 6 2020



BDO Mälardalen
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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 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 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 eventuella 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 4 juni 2020
Margaretha Morén

BDO Mälardalen AB
Margaretha Morén
Auktoriserad revisor