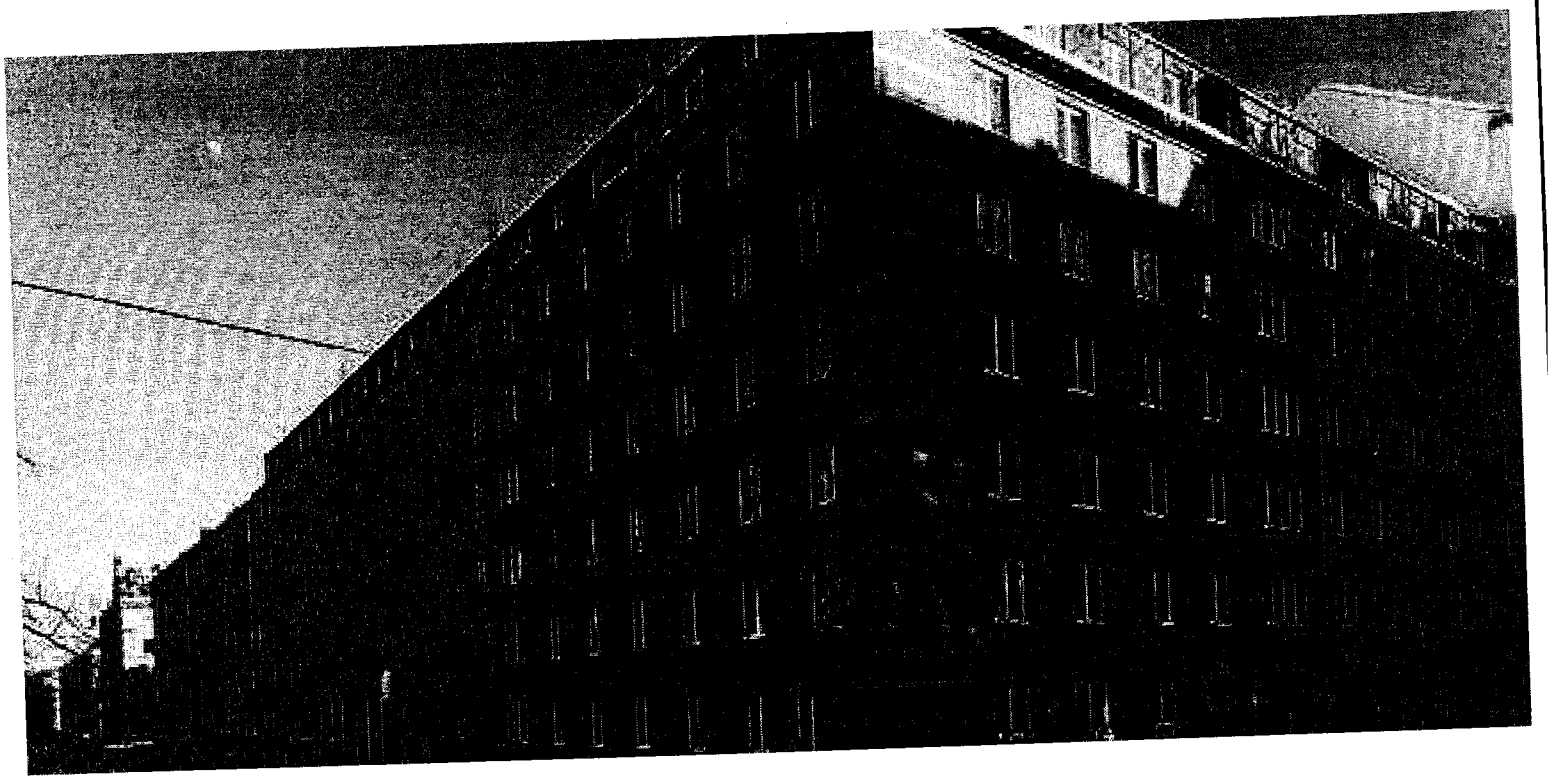

Årsredovisning 2017

Brf Kvadraten 35

Org. 769602-4368

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Postadress: Tjurbergsgatan 27 C, 118 56 STOCKHOLM
Telefon: 070-884 09 04
Meddelande lämnas på telefonsvarare eller skickas som SMS
Mail: styrelsen@kvadraten35.se
www.kvadraten35.se

Föreningen förvaltas av Agenta Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
www.agentaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Kvadraten 35 i Stockholms kommun förvärvades 2004-03-31.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Tjurbergsgatan 27 A-E och Blekingegatan 32, 34. Fastigheten byggdes 1981 och har värdeår 1981.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Kvadraten 35 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2017-12-31 793 800 kr. Nuvarande avtal gäller till och med 2019-05-31. Avtalet är förlängt med 10 år till 2029-05-31. Avgälden stiger 2019-06-01 till 1 141 000 kr, sedan ökar den med 101 000 kr per år till 1 544 000 kr under resten av avtalsperioden.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7229 kvm, varav 5823 kvm utgör lägenhetsyta och 1378 kvm lokalyta. 28 kvm byggdes under 2017-2018 om från lokalyta till lägenhet. I föreningen finns garage med 50 platser, varav 44 bilplatser och 6 MC-platser. I dagsläget är det kö till platserna.

Lägenhetsfördelning
1 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kök
64 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 73 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 5 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är:
Restaurang avtal till 2019-09-30
Bingolokal avtal till 2020-12-31
Dansskola avtal till 2020-09-30
Konsultverksamhet avtal till 2021-10-31.
Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2017, vilken sträcker sig över 2018–2021. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	*År*
Byte av hissmotorer	2004
Modifiering av garage	2009
Modifiering av gemensamma utrymmen	2011
Byte av avloppspump	2012
Uppdatering av ventilationsautomatik	2013
Byte av horisontell avloppsstam	2013
Byte av fläktar i ventilationssystemet	2014
Byte av restaurangens soprumsdörr	2014
Byte av sandlåda och byte av gräsmatta	2014
Byte av horisontell stam i avloppsystemet	2015
Reparation av bostäder	2016
Modernisering av kamerasystem	2016
Byte avloppsrör	2016

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Jerab HB (Jan Rockström). För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agenta Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-03-29.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-11-16. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 112 medlemmar. Nytillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 113. Under året har 4 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut 2 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-31 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Westling	ordförande
Maris Sedlenieks	vice ordf., kassör
Cisse Jacobsson	sekreterare
Agneta Rockström	ledamot
Inger Lund	ledamot
Stefan Pettersson	ledamot
Mats Jonstam	ledamot
Christian Bergström	suppleant
Tina Swedenson	suppleant
Gunnar Westin	suppleant

Till extern ***revisor*** har Peter van Lienden valts, verksam vid Revisionsbyrå Convensia Revision PvL. Till interna revisorer valdes Helena Perneborg och Karolin Bagge.

Valberedningen består av Jörgen Swedenson och Jan Rockström varav den förstnämnde 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 ombyggnad av före detta soprum och spolning av delar av avloppssystemet genomförts enligt plan. Soprumsdörren mot gatan och porttelefonen har bytts ut.

Elsystemet i garaget har delvis moderniserats.

Vattenskador vid inläckning från taket och vid stamspolning samt vid brott på vattenledning i bostad har åtgärdats. Ett gammalt ventilationsaggregat har demonterats och avlägsnats.

Klottersanering har behövts vid ett flertal tillfällen under året.

Lokalen i portalen har under året försetts med ny ventilation och byggts om till lägenhet. Arbetet färdigställdes i början av 2018 och den nya lägenheten såldes i mars 2018.

En flerårig modernisering av ventilations- och värmesystemet är påbörjad. Stamventiler, stigventiler och termostater i lägenheterna har bytts ut. Senare kommer ventilationsaggregaten att bytas ut.

Bortre delen av gården och lanterninerna har rustats upp.

Nya stadgar har godkänts av föreningsstämmor och Bolagsverket. Stadgarna baserar sig på Fastighetsägarnas mönsterstadgar.

Föreningens resultat för år 2017 är -55 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -8 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost förutom reparationer och underhåll är räntekostnaden och den har under år 2017 minskat och det har ett samband med gjorda amorteringar och bättre räntevillkor.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 1 783 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 1 728 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 1 728 Kkr. 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 gör föreningen ett positivt kassaflöde med 1326 Kkr. Under året har föreningen amorterat 213 Kkr.
Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd	*Kkr*
Soprumsdörr	20
Porttelefon	25
El i garage	10
Markarbeten på gården	15
Ventiler och termostater i värmesystemet	846

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet under perioden 2017-2021 beräknas till 4945 Kkr. 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. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår i tabellen nedan.

Planerad åtgärd	*År*	*Kostnad/Kkr.*
Bostäder	2018-21	65
Lokaler	2018-21	120
Gemensamma utrymmen	2018-21	280
Installationer	2018-21	3640
Huskropp	2018-21	815
Markytor	2018-21	25
Fasad	2025	
Elstammar	2025	
Avloppstammar	2030	

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**91 762 607**	**9 987 276**	**3 687 244**	**-17 219 974**	**-8 479**	**88 208 674**
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			554 400	-554 400		
Balanseras i ny räkning				-8 479	8 479	
Upplåtelser						
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-55 252	-55 252
Belopp vid årets utgång	**91 762 607**	**9 987 276**	**4 241 644**	**-17 782 853**	**-55 252**	**88 153 422**

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	7 274	7 227	7 328	7 537	7 155
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-55	-8	470	56	-778
Soliditet, %	59,9	59,9	53,6	52,7	52,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	671	672	672	672	667
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 180	10 185	12 271	12 484	12 683
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 171	16 174	16 173	16 173	16 173
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,40	2,26	2,18	2,70	3,43
Fastighetens belåningsgrad, % **	40,5	40,0	46,7	46,9	47,1

* 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

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-17 782 853
Årets resultat	-55 252
	-17 838 105
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	554 400
Ur yttre fond ianspråktas	-846 375
I ny räkning överföres	-17 546 130
	-17 838 105

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	7 274 001	7 227 175
Övriga rörelseintäkter		9 080	11 280
Summa rörelsens intäkter m.m.		**7 283 081**	**7 238 455**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-4 315 865	-3 575 921
Övriga externa kostnader	4	-324 023	-368 261
Personalkostnader	5	-111 051	-110 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 782 589	-1 782 589
Summa rörelsens kostnader		**-6 533 528**	**-5 837 434**
Rörelseresultat		**749 553**	**1 401 021**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		6 748	11 369
Räntekostnader		-811 553	-1 420 869
Summa finansiella poster		**-804 805**	**-1 409 500**
Resultat efter finansiella poster		**-55 252**	**-8 479**
Årets resultat		**-55 252**	**-8 479**

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och fastighetsförbättringar	6	142 558 783	144 334 782
Inventarier, verktyg och installationer	7	196 970	203 560
Pågående nyanläggningar	8	459 933	49 972
Summa materiella anläggningstillgångar		**143 215 686**	**144 588 314**
Summa anläggningstillgångar		**143 215 686**	**144 588 314**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 440	7 942
Övriga fordringar		2 048	1 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	259 674	263 612
Summa kortfristiga fordringar		**275 162**	**273 151**
Kassa och bank		3 717 383	2 390 927
Summa omsättningstillgångar		3 992 545	2 664 078
SUMMA TILLGÅNGAR		**147 208 231**	**147 252 392**

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 749 883	101 749 883
Yttre fond		4 241 644	3 687 244
Summa bundet eget kapital		**105 991 527**	**105 437 127**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 782 853	-17 219 974
Årets resultat		-55 252	-8 479
Summa fritt eget kapital		**-17 838 105**	**-17 228 453**
Summa eget kapital		**88 153 422**	**88 208 674**
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		57 536 598	57 767 399
Summa långfristiga skulder		**57 536 598**	**57 767 399**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10	230 793	213 206
Leverantörsskulder		310 112	142 158
Aktuell skatteskuld		5 848	23 009
Övriga skulder		15 084	18 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	956 374	879 588
Summa kortfristiga skulder		**1 518 211**	**1 276 319**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**147 208 231**	**147 252 392**

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	749 553	1 401 021
Avskrivningar	1 782 589	1 782 589
Erhållen ränta mm	6 748	11 369
Erlagd ränta	-811 553	-1 420 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 727 337**	**1 774 110**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-5 498	-452
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	3 487	-42 084
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	167 954	20 963
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	56 351	29 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 949 631**	**1 781 933**
Investeringsverksamheten		
Pågående arbeten	-409 961	-49 972
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-409 961**	**-49 972**
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	8 430 000
Amortering långfristiga lån	-213 214	-10 196 962
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-213 214**	**-1 766 962**
Förändring av likvida medel	**1 326 456**	**-35 001**
Likvida medel vid årets början	2 390 927	2 425 928
Likvida medel vid årets slut	**3 717 383**	**2 390 927**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om 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	20 - 100 år	1 - 5 %
Fastighetsförbättringar	10 - 50 år	2 - 10%
Installationer	25 - 50 år	2 - 4%

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 1 315 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. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostadsrätter	3 809 892	3 777 618
	Hyresintäkter bostäder	205 416	219 625
	Hyresintäkter lokaler	2 278 948	2 255 997
	Övriga tillägg lokaler	392 939	394 874
	Hyresintäkter garage	580 610	585 960
	Rabatt pga reparation lgh	0	-20 000
	Övriga intäkter	6 196	13 101
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	7 274 001	7 227 175

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2017	2016
	El	324 094	309 882
	Fjärrvärme	518 876	531 907
	Vatten	182 721	173 816
	Försäkringspremie	63 400	62 487
	Självrisk	92 200	0
	Tomträttsavgäld	793 800	793 800
	Fastighetsskatt/avgift	376 625	373 100
	Fastighetsskötsel	146 291	160 873
	Städ	74 417	74 621
	Sophämtning	71 087	73 507
	Reparationer och underhåll	1 544 283	832 356
	Kabel-TV	12 765	12 488
	Övriga kostnader	115 306	177 084
	Summa driftkostnader	4 315 865	3 575 921

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Förvaltningsarvode	116 256	113 306
	Konsultarvode	34 945	12 281
	Revisionsarvode	22 320	22 320
	Bankkostnader	3 860	3 652
	Övriga administrativa kostnader	146 642	216 702
	Summa övriga externa kostnader	324 023	368 261

Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvode	89 050	88 530
	Arbetsgivaravgifter	22 001	22 133
	Summa personalkostnader	111 051	110 663

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och fastighetsförbättringar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	166 068 309	166 068 309
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 068 309	166 068 309
	Ingående avskrivningar	-21 733 527	-19 957 528
	Årets avskrivningar	-1 775 999	-1 775 999
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 509 526	-21 733 527
	Utgående redovisat värde	**142 558 783**	**144 334 782**
	Redovisat värde byggnader	139 039 961	140 682 504
	Redovisat värde fastighetsförbättrningar	3 518 822	3 652 278
	Summa redovisat värde	**142 558 783**	**144 334 782**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	184 800 000	184 800 000
	varav byggnader:	85 400 000	85 400 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	226 202	226 202
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**226 202**	**226 202**
	Ingående avskrivningar	-22 642	-16 052
	Årets avskrivningar	-6 590	-6 590
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-29 232**	**-22 642**
	Utgående redovisat värde	**196 970**	**203 560**

Not 8	Pågående nyanläggningar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	49 972	0
	Inköp	409 961	49 972
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	459 933	49 972
	Utgående redovisat värde	**459 933**	**49 972**

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Agenta Förvaltning	29 244	3 169
	Stockholms Stad exploateringskontoret	198 450	198 450
	Brandkontoret	10 276	10 105
	Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter	21 704	51 888
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	259 674	263 612

Not 10	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 129 761	1 043 667
	Amortering efter 5 år	56 406 837	56 723 732
	Summa långfristiga skulder	57 536 598	57 767 399

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SBAB	2018-08-29	0,67	109 944	12 644 100
SBAB	2018-03-05	0,55		20 750 000
SBAB	2019-12-13	1,83	120 849	24 373 291
Summa			**230 793**	**57 767 391**
Avgår kortfristig del				**230 793**
Summa långfristiga skulder				**57 536 598**

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	640 249	555 450
	Upplupna räntekostnader	13 031	22 445
	Upplupen el	31 969	33 382
	Upplupet revisionsarvode	23 000	23 000
	Övriga upplupna kostnader	248 125	245 311
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	956 374	879 588

NOTER

Övriga noter

Not 12	**Skulder för vilka säkerheter ställts**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000
	Summa ställda säkerheter	78 000 000	78 000 000

Stockholm 2018-05-07

Maris Sedlenieks

Mats Jonstam

Christian Bergström

Cisse Jacobsson

Inger Lund

Agneta Rockström

Stefan Pettersson

Jan Westling

Tina Swedenson

Gunnar Westin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2018.

Peter van Lienden
Auktoriserad revisor

Helena Perneborg
Förtroendevald revisor

Karolin Bagge
Förtroendevald revisor

NOTER

Övriga noter

Not 12 Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000
Summa ställda säkerheter	78 000 000	78 000 000

Stockholm 2018-

Maris Sedlenieks

Mats Jonstam

Christian Bergström

Cisse Jacobsson

Inger Lund

Agneta Röckström

Stefan Pettersson

Jan Westling

Tina Svedenson

Gunnar Westin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018.

Peter van Lienden
Auktoriserad revisor

Helena Perneborg
Förtroendevald revisor

Karolin Bagge
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvadraten 35
Org.nr. 769602-4368

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvadraten 35 för år 2017.

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 2017 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 35 för år 2017 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 verksamhets art, 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 7/r 2018

Peter van Lienden
Auktoriserad revisor

Helena Perneborg
Förtroendevald revisor

Karolin Bagge
Förtroendevald revisor