

Årsredovisning 2019

Brf Kvadraten 35

Org. 769602-4368

TS
G
IB
7-2

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Postadress: Tjurbergsgatan 27 C, 118 56 STOCKHOLM
Mail: styrelsen@kvadraten35.se
www.kvadraten35.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Handwritten signature and initials:
A¹⁰ [Signature] [Initials] 70
[Signature] [Initials] 70
[Signature] [Initials] 70

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 2019-12-31 1 141 000 kr/år. Nuvarande avtal gäller till och med 2029-05-31. Avgälden ökar med 101 000 kr per år tills 1 544 000 kr/år har nåtts, varefter det beloppet kvarstår under resten av avtalsperioden.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7229 kvm, varav 5879 kvm utgör lägenhetsyta och 1350 kvm lokalyta. I föreningen finns garage med 50 platser, varav 44 bilplatser och 6 MC-platser. I dagsläget är det kö till platserna.

Lägenhetsfördelning
2 st 1 rum och kök
3 st 2 rum och kök
65 st 3 rum och kök
6 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 74 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är:
Restaurang avtal till 2022-09-30
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 2019, vilken sträcker sig över 2020-2023. 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 avloppssystemet | 2015 |
| Reparation av bostäder | 2016 |
| Modernisering av kamerasytem | 2016 |
| Byte avloppsrör | 2016 |
| Byte soprumsdörr | 2017 |
| Byte porttelefon | 2017 |
| Modernisering elsystem i garage | 2017 |
| Markarbeten på gården | 2017 |
| Modernisering ventiler och termostater i värmesystemet | 2017 |
| Takmålning | 2018 |
| Byte av säkerhetssystem för garageport | 2018 |
| Byte av avloppspumpar | 2018 |
| Takmålning | 2018 |
| Avloppspumpar | 2018 |
| Garageport | 2018 |
| Målning av fönster mot gården | 2019 |

Handwritten signatures and initials:
W
A
P
CAR
TS
910
KB

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat 1/7 2019 med Jan Rockström KB Under första halvåret 2019 var avtal tecknat med Hagbergs Rör & Energi AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund 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 114 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 113. Under året har 3 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut 2 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Anders Lundkvist | ordförande |
| Maris Sedlenieks | vice ordf., kassör |
| Cisse Jacobsson | sekreterare |
| Agneta Rockström | ledamot |
| Inger Lund | ledamot |
| Stefan Pettersson | ledamot |
| Tina Swedenson | ledamot |
| Bo Perneborg Andersen | suppleant |
| Pontus Nydahl | 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 11 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

Vattenskada vid inläckning från tak har åtgärdats.

Målning av fönster- och balkongdörrbågar vettande mot gården har genomförts.

Klottersanering har behövts vid ett flertal tillfällen under året.

Sopor, tex förpackningar, som ej är hushållssopor läggs ofta i soprummet. Dessa måste transporteras bort med speciellt beställda transporter och orsakar därmed föreningen kostnader.

Undersökning av kallras i våningar på övre planet har genomförts och kommer att leda till åtgärd under 2020.

En flerårig modernisering av ventilations- och värmesystemet har påbörjats i slutet av 2019.

Föreningens resultat för år 2019 är 60 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var 612 Kkr. Förändringen beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost förutom reparationer och underhåll är räntekostnaden och den har under år 2019 ökat.

Handwritten signatures and initials, including "ML-15" and "AB".

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

| Genomförd åtgärd | Kkr. |
|-------------------------------|------|
| Målning av fönster mot gården | 300 |

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet under perioden 2020–2023 beräknas till 4140 Kkr. Se tabellen nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår i tabellen nedan.

| Planerad åtgärd | År | Kostnad/Kkr. |
|----------------------|---------|--------------|
| Gemensamma utrymmen | 2020-23 | 500 |
| Installationer | 2020-23 | 2740 |
| Huskropp | 2020-23 | 660 |
| Markytor | 2020-23 | 40 |
| Bostäder och lokaler | 2020-23 | 200 |

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelseavgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Total |
|----------------------------|--------------------|--------------------|------------|---------------------|----------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 92 171 835 | 11 973 048 | 3 949 669 | -17 546 129 | 612 230 | 91 160 653 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 553 800 | -553 800 | | |
| lanspråktagande yttre fond | | | -751 542 | 751 542 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 612 230 | -612 230 | |
| Upplåtelser | | | | | | |
| Årets resultat | | | | | 59 869 | 59 869 |
| Belopp vid årets utgång | 92 171 835 | 11 973 048 | 3 751 927 | -16 736 157 | 59 869 | 91 220 521 |

Handwritten signatures and initials, including "MP", "EK", "D", "CAR", "CJ", and "KB".

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr | 7 494 | 7 358 | 7 274 | 7 227 | 7 328 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | 60 | 612 | -55 | -8 | 470 |
| Soliditet, % | 63,1 | 63,1 | 59,9 | 59,9 | 53,6 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 672 | 672 | 671 | 672 | 672 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 9 082 | 9 126 | 10 180 | 10 185 | 12 271 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 16 165 | 16 165 | 16 171 | 16 174 | 16 173 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 1,36 | 1,23 | 1,40 | 2,26 | 2,18 |
| Fastighetens belåningsgrad, % ** | 37,1 | 36,8 | 40,5 | 40,0 | 46,7 |

* 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 | -16 736 157 |
| Årets resultat | 59 869 |
| | <hr/> |
| | -16 676 288 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond avsätts | 711 600 |
| I ny räkning överföres | -17 387 888 |
| | <hr/> |
| | -16 676 288 |

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

Handwritten signatures and initials:
SP
TS
AB
G

RESULTATRÄKNING

| | | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | 7 480 834 | 7 345 832 |
| Övriga rörelseintäkter | | 13 982 | 11 982 |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | 7 494 816 | 7 357 814 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -4 631 825 | -3 938 853 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -239 462 | -238 922 |
| Personalkostnader | 5 | -117 767 | -106 193 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 747 926 | -1 792 842 |
| Summa rörelsens kostnader | | -6 736 980 | -6 076 810 |
| Rörelseresultat | | 757 836 | 1 281 004 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 7 295 | 9 483 |
| Räntekostnader | | -705 262 | -678 257 |
| Summa finansiella poster | | -697 967 | -668 774 |
| Resultat efter finansiella poster | | 59 869 | 612 230 |
| Årets resultat | | 59 869 | 612 230 |

[Handwritten signatures and initials]

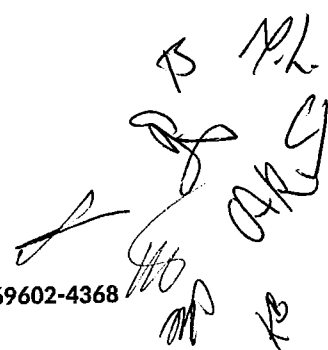
BALANSRÄKNING

| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och fastighetsförbättringar | 6 | 139 615 956 | 141 357 292 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 183 790 | 190 380 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 139 799 746 | 141 547 672 |
| Summa anläggningstillgångar | | 139 799 746 | 141 547 672 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 17 211 | 12 840 |
| Aktuell skattefordran | | 0 | 3 165 |
| Övriga fordringar | | 4 230 | 1 598 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 329 715 | 271 914 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 351 156 | 289 517 |
| Kassa och bank | | 4 399 984 | 2 614 398 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 751 140 | 2 903 915 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 144 550 886 | 144 451 587 |

Handwritten signatures and initials: P Ph., A, SP, CAR, S, KB.

BALANSRÄKNING

| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 104 144 883 | 104 144 883 |
| Yttre fond | | 3 751 927 | 3 949 669 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>107 896 810</u> | <u>108 094 552</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -16 736 157 | -17 546 129 |
| Årets resultat | | 59 869 | 612 230 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>-16 676 288</u> | <u>-16 933 899</u> |
| Summa eget kapital | | <u>91 220 522</u> | <u>91 160 653</u> |
| Långfristiga skulder | 9 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 51 557 891 | 51 786 745 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>51 557 891</u> | <u>51 786 745</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder | 9 | 228 841 | 249 840 |
| Leverantörsskulder | | 439 934 | 192 855 |
| Aktuell skatteskuld | | 45 875 | 0 |
| Övriga skulder | | 15 810 | 28 739 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 1 042 013 | 1 032 755 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>1 772 473</u> | <u>1 504 189</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 144 550 886 | 144 451 587 |



KASSAFLÖDESANALYS

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 757 836 | 1 281 004 |
| Avskrivningar | 1 747 926 | 1 792 842 |
| Erhållen ränta mm | 7 295 | 9 483 |
| Erlagd ränta | -705 262 | -678 257 |
| Betald inkomstskatt | 46 000 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 853 795 | 2 405 072 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | -4 371 | 600 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | -60 433 | -11 790 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | 247 079 | -117 257 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | -631 | 81 024 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 035 439 | 2 357 649 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av fastighetsförbättringar | 0 | -584 761 |
| Pågående ombyggnationer | 0 | 459 933 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -124 828 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter | 0 | 2 395 000 |
| Balkongfond | 900 | 0 |
| Amortering långfristiga lån | -249 853 | -5 730 806 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -248 953 | -3 335 806 |
| Förändring av likvida medel | 1 786 486 | -1 102 985 |
| Likvida medel vid årets början | 2 614 398 | 3 717 383 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 399 984 | 2 614 398 |

Handwritten signatures and initials, including "TB" and "AR".

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 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter och hyresintäkter | 2019 | 2018 |
|-------|-------------------------------------|-----------|-----------|
| | Årsavgifter bostadsrätter | 3 830 928 | 3 826 969 |
| | Hyresintäkter bostäder | 206 406 | 205 416 |
| | Hyresintäkter lokaler | 2 426 040 | 2 258 272 |
| | Övriga tillägg lokaler | 414 075 | 392 513 |
| | Hyresintäkter garage | 589 770 | 585 450 |
| | Övr fakt kostnader | 0 | 67 980 |
| | Övriga intäkter | 13 615 | 9 233 |
| | Summa årsavgifter och hyresintäkter | 7 480 834 | 7 345 833 |

Handwritten signatures and initials, including "P.H.", "G", "CAR", and "KB".

NOTER

| Not 3 | Driftskostnader | 2019 | 2018 |
|-------|-----------------------------|------------------|------------------|
| | El | 377 539 | 387 382 |
| | Fjärrvärme | 555 485 | 536 551 |
| | Vatten | 162 514 | 191 542 |
| | Försäkringspremie | 65 280 | 63 737 |
| | Tomträttsavgäld | 996 333 | 793 800 |
| | Fastighetsskatt/avgift | 416 652 | 367 612 |
| | Fastighetsskötsel | 123 989 | 130 873 |
| | Städ | 82 163 | 78 975 |
| | Sophämtning | 76 561 | 73 996 |
| | Reparationer och underhåll | 1 532 698 | 1 211 246 |
| | Bredband och Kabel-TV | 17 301 | 16 249 |
| | Övriga kostnader | <u>225 310</u> | <u>86 891</u> |
| | Summa driftkostnader | 4 631 825 | 3 938 854 |

| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2019 | 2018 |
|-------|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | Förvaltningsarvode | 120 163 | 118 527 |
| | Konsultarvode | 63 460 | 0 |
| | Revisionsarvode | 22 292 | 22 291 |
| | Bankkostnader | 4 183 | 3 828 |
| | Övr försäljningskostnader | 0 | 65 882 |
| | Övriga administrativa kostnader | <u>29 364</u> | <u>28 394</u> |
| | Summa övriga externa kostnader | 239 462 | 238 922 |

| Not 5 | Personalkostnader | 2019 | 2018 |
|-------|--------------------------------|----------------|----------------|
| | Styrelsearvoden | 96 010 | 85 890 |
| | Sociala kostnader | <u>21 757</u> | <u>20 303</u> |
| | Summa personalkostnader | 117 767 | 106 193 |

MP TS MK
SP
AK
KB

NOTER

Noter till balansräkningen

| Not 6 | Byggnader och fastighetsförbättringar | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------|--|---------------------------|---------------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 166 653 070 | 166 068 309 |
| | Årets anskaffning | 0 | 124 828 |
| | Färdigställd ombyggnation | 0 | 459 933 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 166 653 070 | 166 653 070 |
| | Ingående avskrivningar | -25 295 778 | -23 509 526 |
| | Årets avskrivningar | -1 741 336 | -1 786 252 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -27 037 114 | -25 295 778 |
| | Utgående redovisat värde | 139 615 956 | 141 357 292 |
| | Redovisat värde byggnader | 135 754 875 | 137 397 418 |
| | Redovisat värde fastighetsförbättringar | 3 861 081 | 3 959 874 |
| | Summa redovisat värde | 139 615 956 | 141 357 292 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader: | 237 200 000 96 600 000 | 184 600 000 86 000 000 |
| Not 7 | Inventarier, verktyg och installationer | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 226 202 | 226 202 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 226 202 | 226 202 |
| | Ingående avskrivningar | -35 822 | -29 232 |
| | Årets avskrivningar | -6 590 | -6 590 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -42 412 | -35 822 |
| | Utgående redovisat värde | 183 790 | 190 380 |

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

NOTER

| | | | |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 8 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Ekonomisk förvaltning | 30 546 | 29 801 |
| | Tomträttsavgälder | 285 250 | 198 450 |
| | Försäkring | 10 599 | 10 308 |
| | Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter | 3 320 | 33 355 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 329 715 | 271 914 |

| | | | |
|--------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 9 | Långfristiga skulder | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Amortering inom 2 till 5 år | 1 030 694 | 1 222 994 |
| | Amortering efter 5 år | 50 527 197 | 50 563 751 |
| | Summa långfristiga skulder | 51 557 891 | 51 786 745 |

| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2020 | Skuld per 2019-12-31 |
|-----------------------------------|-----------------|---------|--------------------|-------------------------|
| SBAB | 2020-09-01 | 1,00 | 128 841 | 6 915 121 |
| SBAB | 2020-03-05 | 1,01 | | 20 750 000 |
| SBAB | 2020-12-14 | 0,86 | 100 000 | 14 121 611 |
| SBAB | 2022-12-06 | 1,08 | | 10 000 000 |
| Summa | | | 228 841 | 51 786 732 |
| Avgår kortfristig del | | | | 228 841 |
| Summa långfristiga skulder | | | | 51 557 891 |

Handwritten signatures and initials, including "TS", "M.L.", and "G".

NOTER

| Not 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------|---|------------------|------------------|
| | Förutbetalda avgifter/hyror | 700 951 | 691 746 |
| | Upplupna räntekostnader | 1 714 | 11 115 |
| | Upplupen el | 35 593 | 37 927 |
| | Upplupet revisionsarvode | 23 000 | 23 000 |
| | Övriga upplupna kostnader | 280 755 | 268 967 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 042 013 | 1 032 755 |

Övriga noter


| Not 11 | Ställda säkerheter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 78 000 000 | 78 000 000 |
| | Summa ställda säkerheter | 78 000 000 | 78 000 000 |

Not 12 Väsentliga händelser efter balansdagen

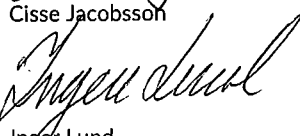
När detta skrivs i mitten på april 2020 har Coronaviruset med kraft drabbat samhället och därmed också vår verksamhet. Idag är det svårt att bedöma i detalj hur och i vilken utsträckning vår verksamhet kommer att påverkas på kort och längre sikt. Styrelsen följer emellertid utvecklingen nära och är beredd att vidtaga åtgärder beträffande ändrade förutsättningar för lokalhyresgäster, hyresgäster och bostadsrättsinnehavare. Hittills har en lokalhyresgäst beviljats ett mindre lån avseende en del av aprilhyran. Amorteringar kommer för närvarande inte att ske och kostsamma planerade underhållsaktiviteter kan vid behov skjutas på framtiden om det ekonomiska läget för föreningen skulle starkt förändras i negativ riktning.

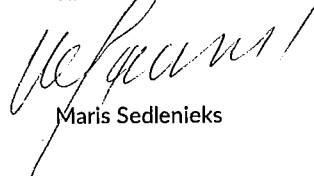
Stockholm 2020-05-09

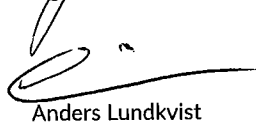

Agneta Rockström


Cisse Jacobsson


Tina Swedensson

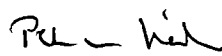

Inger Lund


Maris Sedlenieks

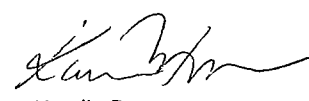

Anders Lundkvist

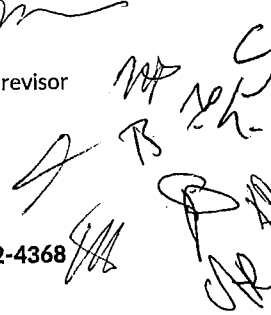

Stefan Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/1-2020.


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 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 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, förfälskning, 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 2019 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

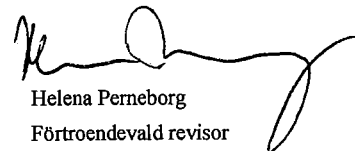
Stockholm den 9 Maj 2020



Peter van Lienden
Auktoriserad revisor



Karolin Bagge
Förtroendevald revisor



Helena Perneborg
Förtroendevald revisor