

Årsredovisning 2020

Brf Kvadraten 35

Org. 769602-4368

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including names like "CWE", "SWE", "S", "G", and "A".

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

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

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Tel: 018-66 01 60 (kundtjänst)
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Handwritten notes:
OK
Ch. J.
AB OK

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 2020-12-31 1 242 000 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 2023-12-31
Dansskola avtal till 2021-09-30
Konsultverksamhet avtal till 2024-10-31.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2020, vilken sträcker sig över 2021-2024. 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 kamerasystem	2016
Byte avloppsrör	2016
Byte soprumsdörr	2017
Byte porttelefon	2017
Modernisering elsystem garage	2017
Markarbeten på gården	2017
Modernisering vent & termostater i värmesystem	2018
Takmålning	2018
Byte av säkerhetssystem för garageport	2018
Byte av avloppspumpar	2018
Garageport	2018
Målning av fönster mot gården	2019
Ny fläkt C-E	2020
Isolering av vind C-E	2020
Automatisering av ytterport	2020
Byte av del av avloppsstam under danslokal	2020
Utbytt expansionskärl i radiatorsystemet	2020

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Jan Rockström KB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Handwritten signatures and initials, including "OK", "G", and "Y".

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 113 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som avgått under året är 10. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 114. Under året har 6 överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 2 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-15 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	suppleant
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 Margit Enge 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

En flerårig modernisering av ventilations- och värmesystemet påbörjades i slutet av 2019 och har pågått under 2020 och fortgår.

Under året har flera vattenskador, varav en större i en lokal, uppstått och åtgärdats.

Radiatorsystemets expansionskärl har bytts ut.

Samlingslokalen har rustats upp med nya möbler.

Föreningens resultat för år 2020 är 184 Kkr, 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.

Föreningens enskilt största kostnadspost förutom reparationer och underhåll är tomträttsavgäld.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet under perioden 2021-2024 beräknas till 4225 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	2021-24	635
Installationer	2021-24	2390
Huskropp	2021-24	1040
Marktytor	2021-24	40
Bostäder & lokaler	2021-24	120

Handwritten signatures and initials:
PK
S
G
A
S

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	92 171 835	11 973 048	3 751 927	-16 736 157	59 869	91 220 521
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			711 600	-711 600		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				59 869	-59 869	
Upplåtelser						
Årets resultat					184 249	184 249
Belopp vid årets utgång	92 171 835	11 973 048	4 463 527	-17 387 888	184 249	91 404 771

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	7 588	7 495	7 358	7 274	7 227
Resultat efter finansiella poster, Kkr	184	60	612	-55	-8
Soliditet, %	63,3	63,1	63,1	59,9	59,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	672	672	672	671	672
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 025	9 082	9 126	10 180	10 185
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 165	16 165	16 165	16 171	16 174
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,94	1,36	1,23	1,40	2,26
Fastighetens belåningsgrad, % **	37,3	37,1	36,8	40,5	40,0

* 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	-17 387 889
Årets resultat	184 249
	<hr/>
	-17 203 640
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	711 600
I ny räkning överföres	-17 915 240
	<hr/>
	-17 203 640

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. *a*

Handwritten signatures and initials:
 One signature: *ONE*
 Another signature: *Ch. Ulf*
 Initials: *MC*

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	7 579 738	7 480 834
Övriga rörelseintäkter		8 379	13 982
Summa rörelsens intäkter m.m.		7 588 117	7 494 816
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-4 866 642	-4 631 825
Övriga externa kostnader	4	-198 723	-239 462
Personalkostnader	5	-114 030	-117 767
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 747 924	-1 747 926
Summa rörelsens kostnader		-6 927 319	-6 736 980
Rörelseresultat		660 798	757 836
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		9 986	7 295
Räntekostnader		-486 535	-705 262
Summa finansiella poster		-476 549	-697 967
Resultat efter finansiella poster		184 249	59 869
Årets resultat		184 249	59 869

Handwritten notes and signatures:
Z. h. Olve
AD
S
K

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och fastighetsförbättringar	6	137 874 622	139 615 956
Inventarier, verktyg och installationer	7	177 200	183 790
Summa materiella anläggningstillgångar		138 051 822	139 799 746
Summa anläggningstillgångar		138 051 822	139 799 746
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		237 194	17 211
Övriga fordringar		16 538	4 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	367 721	329 715
Summa kortfristiga fordringar		621 453	351 156
Kassa och bank		5 647 788	4 399 984
Summa omsättningstillgångar		6 269 241	4 751 140
SUMMA TILLGÅNGAR		144 321 063	144 550 886

Z.h. - ULE
AM
AK
AK
AK

BALANSRÄKNING		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 144 883	104 144 883
Yttre fond		4 463 527	3 751 927
Summa bundet eget kapital		<u>108 608 410</u>	<u>107 896 810</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 387 889	-16 736 157
Årets resultat		184 249	59 869
Summa fritt eget kapital		<u>-17 203 640</u>	<u>-16 676 288</u>
Summa eget kapital		<u>91 404 770</u>	<u>91 220 522</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		23 721 611	51 557 891
Summa långfristiga skulder		<u>23 721 611</u>	<u>51 557 891</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	27 736 276	228 841
Leverantörsskulder		215 274	439 934
Aktuell skatteskuld		61 995	45 875
Övriga skulder		72 355	15 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 108 782	1 042 013
Summa kortfristiga skulder		<u>29 194 682</u>	<u>1 772 473</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>144 321 063</u>	<u>144 550 886</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	660 798	757 836
Avskrivningar	1 747 924	1 747 926
Erhållen ränta mm	9 986	7 295
Erlagd ränta	-486 535	-705 262
Betald inkomstskatt	0	46 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 932 173	1 853 795
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-219 983	-4 371
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-50 314	-60 433
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-224 660	247 079
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	139 434	-631
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 576 650	2 035 439
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	0	900
Amortering långfristiga lån	-328 845	-249 853
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-328 845	-248 953
Förändring av likvida medel	1 247 805	1 786 486
Likvida medel vid årets början	4 399 984	2 614 398
Likvida medel vid årets slut	5 647 788	4 399 984

M.H. UTE
OR
13

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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 1 429 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	2020	2019
	Årsavgifter bostadsrätter	3 830 929	3 830 928
	Hyresintäkter bostäder	223 307	206 406
	Hyresintäkter lokaler	2 465 875	2 426 040
	Övriga tillägg lokaler	406 990	414 075
	Hyresintäkter garage	593 560	589 770
	Övriga intäkter	59 077	13 615
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	7 579 738	7 480 834

[Handwritten signatures and initials]

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	El	315 853	377 539
	Fjärrvärme	504 187	555 485
	Vatten	197 309	162 514
	Försäkringspremie	65 315	65 280
	Tomträttsavgäld	1 199 917	996 333
	Fastighetsskatt/avgift	420 604	416 652
	Fastighetsskötsel	75 192	123 989
	Städ	89 674	82 163
	Försäkringsskador	157 473	0
	Sophämtning	80 878	76 561
	Reparationer och underhåll	1 655 549	1 532 698
	Bredband och Kabel-TV	16 630	17 301
	Övriga kostnader	88 061	225 310
	Summa driftkostnader	4 866 642	4 631 825
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Förvaltningsarvode	125 994	120 163
	Konsultarvode	6 762	63 460
	Revisionsarvode	22 292	22 292
	Bankkostnader	4 521	4 183
	Övriga administrativa kostnader	39 154	29 364
	Summa övriga externa kostnader	198 723	239 462
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	92 960	96 010
	Sociala kostnader	21 070	21 757
	Summa personalkostnader	114 030	117 767^a

P.H.
de eller
13 900

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och fastighetsförbättringar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>166 653 070</u>	<u>166 653 070</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 653 070	166 653 070
	Ingående avskrivningar	-27 037 114	-25 295 778
	Årets avskrivningar	<u>-1 741 334</u>	<u>-1 741 336</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 778 448	-27 037 114
	Utgående redovisat värde	137 874 622	139 615 956
	Redovisat värde byggnader	134 112 332	135 754 875
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	<u>3 762 290</u>	<u>3 861 081</u>
	Summa redovisat värde	137 874 622	139 615 956
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	237 200 000	237 200 000
	varav byggnader:	96 600 000	96 600 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>226 202</u>	<u>226 202</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 202	226 202
	Ingående avskrivningar	-42 412	-35 822
	Årets avskrivningar	<u>-6 590</u>	<u>-6 590</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 002	-42 412
	Utgående redovisat värde	177 200	183 790

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the number '9' and various scribbles.

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Ekonomisk förvaltning	31 798	30 546
	Tomträttsavgälder	310 500	285 250
	Försäkring	10 550	10 599
	Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter	14 043	3 320
	Upplupen ränta SBAB	830	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	367 721	329 715
Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	800 000	1 030 694
	Amortering efter 5 år	22 921 611	50 527 197
	Summa långfristiga skulder	23 721 611	51 557 891
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %
			Amortering
			2021
			Skuld per
			2020-12-31
	SBAB	2023-11-14	0,75
			100 000
	SBAB	2021-03-05	0,78
	SBAB	2021-09-01	0,67
			139 471
	SBAB	2022-12-06	1,08
			100 000
	Summa		339 471
			51 457 887
	<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>		
	Amortering 2021		-339 471
	Lån för villkorsändring under 2021		-27 396 805
	Summa långfristiga skulder		23 721 611
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	752 797	700 951
	Upplupna räntekostnader	17 073	1 714
	Upplupen el	33 136	35 593
	Upplupet revisionsarvode	23 000	23 000
	Övriga upplupna kostnader	282 776	280 755
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 108 782	1 042 013

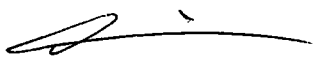
Handwritten signature and initials

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000
Summa ställda säkerheter	78 000 000	78 000 000

Stockholm 2021-05-26



Anders Lundqvist



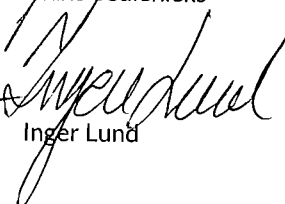
Maris Sedlenieks



Agneta Rockström



Cisse Jacobsson



Inger Lund



Stefan Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/5 2021.



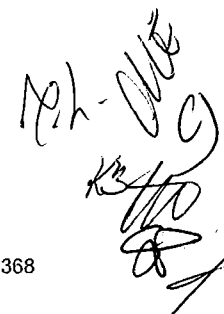
Peter van Lienden
Auktoriserad revisor



Karolin Bagge
Förtroendevald revisor



Margit Enge
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 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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 28 Maj 2021


Peter van Lienden

Auktoriserad revisor


Karolin Bagge

Förtroendevald revisor


Margit Enge

Förtroendevald revisor

