

Årsredovisning 2021

BRF KVADRATEN 35

769602-4368



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KVADRATEN 35

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



9
AK BPA SP ~~SP~~ ~~SP~~
AK BPA SP ~~SP~~ ~~SP~~

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page, including "AR" and "BTH".

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1997-09-04 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-03-29.
Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-11-16.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

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 stad via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2021-12-31 1 343 000 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 5851 kvm utgör lägenhetsyta och 1378 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

BR 9 SP 13
AR 1378 ME

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 2024-09-30

Konsultverksamhet avtal till 2024-10-31.

Försäkring

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2021-06-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Styrelsens sammansättning

Anders Bertil Lundkvist	Ordförande
Maris Sedlenieks	Vice ordförande/Kassör
Cisse Jacobsson	Sekreterare
Agneta Rockström	Ledamot
Inger Lund	Ledamot
Bo Perneborg Andersen	Ledamot
Stefan Pettersson	Ledamot
Alexandar Andonov	Suppleant
Helena Henriksson	Suppleant

Revisorer

Anna Karolin Bagge	Internrevisor	
Margit Enge	Internrevisor	
Peter van Lienden	Auktoriserad revisor	Revisionsbyrå Convensia Revision PvL

Valberedningen består av Jan Rockström och Mohammad Badiei varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. 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.

Handwritten signatures:
P.R. SPXEN
NR
BEN
WE

Avtal med leverantörer

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fältservice, org nr 641025-1232 sedan 1/2 2021. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2021, vilken sträcker sig över 2022–2025. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Reparation av bostäder	2016
Modernisering av kamerasytem	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
Matavfallssortering	2021
Cykelgarage	2021

4/9 110
31. SP 23 WE
AR BPA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är 851 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. Under första kvartalet 2021 utbetalades enligt statliga regler ett hyresstöd (Coronastöd) till restaurangen och bingolokalen.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Planerad åtgärd

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet under perioden 2022–2025 beräknas till 6 615 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.
Bostäder och lokaler	22-25	120
Gemensamma utrymen	22-25	635
Installationer	22-25	4 640
Huskropp	22-25	1 080
Markytor	22-25	130

Övriga uppgifter

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page, including "AR", "BR", "SA", "AUT", and "JL".

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 114 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 116 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4830 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 289 200	7 579 719	7 494 816	7 357 814
Resultat efter fin. poster	547 454	184 249	59 869	612 230
Soliditet, %	63	63	63	63
Yttre fond	5 175 127	4 463 527	3 751 927	3 949 669
Taxeringsvärde	237 200 000	237 200 000	237 200 000	184 600 000
Bostadsrättsyta, kvm	5 702	5 702	5 702	5 702
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	672	672	672	672
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 965	9 025	9 082	9 126
Elkostnad per kvm totalyta, kr	59	44	52	54
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	77	70	77	74
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	27	22	26
Genomsnittlig skuldränta, %	0,78	0,94	1,36	1,23
Belåningsgrad, %	37,55	37,32	37,09	36,81

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	92 171 835	-	-	92 171 835
Upplåtelseavgifter	11 973 048	-	-	11 973 048
Fond, yttre underhåll	4 463 527	-	711 600	5 175 127
Balanserat resultat	-17 387 889	184 249	-711 600	-17 915 239
Årets resultat	184 249	-184 249	547 454	547 454
Eget kapital	91 404 771	0	547 454	91 952 225

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 915 239
Årets resultat	547 454
Totalt	<u>-17 367 785</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	711 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-146 678
Balanseras i ny räkning	-17 932 707
	<u>-17 367 785</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten notes and signatures at the bottom left of the page, including "Kvadrat", "ÅR", and "BR".

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		7 289 200	7 579 719
Rörelseintäkter		100 120	8 398
Summa rörelseintäkter		7 389 320	7 588 117
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-4 210 768	-4 837 842
Övriga externa kostnader	7	-380 632	-227 522
Personalkostnader	8	-121 100	-114 030
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 747 932	-1 747 924
Summa rörelsekostnader		-6 460 432	-6 927 318
RÖRELSERESULTAT		928 888	660 799
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 725	9 986
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-398 158	-486 535
Summa finansiella poster		-381 433	-476 549
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		547 454	184 249
ÅRETS RESULTAT		547 454	184 249

Handwritten notes and signatures at the bottom left of the page, including initials and names like "CJ", "SP", "ME", "BR", and "BIR".

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	136 133 278	137 874 622
Maskiner och inventarier	11	170 612	177 200
Summa materiella anläggningstillgångar		136 303 890	138 051 822
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		136 303 890	138 051 822
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		104 064	237 194
Övriga fordringar	12	20 836	16 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	420 857	367 721
Summa kortfristiga fordringar		545 757	621 453
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 639 670	5 647 789
Summa kassa och bank		7 639 670	5 647 789
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 185 427	6 269 242
 SUMMA TILLGÅNGAR		144 489 317	144 321 064

Handwritten notes and signatures at the bottom left of the page, including initials like "AR", "BR", and "UTE".

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		104 144 883	104 144 883
Fond för yttre underhåll		5 175 127	4 463 527
Summa bundet eget kapital		109 320 010	108 608 410
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 915 239	-17 387 889
Årets resultat		547 454	184 249
Summa fritt eget kapital		-17 367 785	-17 203 639
SUMMA EGET KAPITAL		91 952 225	91 404 771
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	13 821 611	23 721 611
Summa långfristiga skulder		13 821 611	23 721 611
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		37 296 802	27 736 276
Leverantörsskulder		156 445	215 274
Skatteskulder		18 881	61 995
Övriga kortfristiga skulder		125 445	72 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 117 908	1 108 782
Summa kortfristiga skulder		38 715 481	29 194 682
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 489 317	144 321 064

9 9 3 14
AR BPA CUE

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	5 647 789	4 399 984
Resultat efter finansiella poster	547 454	184 249
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 747 932	1 747 924
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 295 386	1 932 173
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	75 696	-270 297
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-39 727	-85 226
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	2 331 355	1 576 650
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-339 474	-328 845
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-339 474	-328 845
Årets kassaflöde	1 991 881	1 247 805
Likvida medel vid årets slut	7 639 670	5 647 789

Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kvadraten 35 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	20-100 år	1-5 %
Fastighetsförbättringar	10-50 år	2-10 %
Installationer	25-50 år	2-4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Erhållna statliga bidrag	88 746	0
Hysesintäkter garage	574 210	593 560
Hysesintäkter, bostäder	210 132	223 307
Hysesintäkter, lokaler	2 199 832	2 465 875
Årsavgifter, bostäder	3 830 928	3 830 929
Övriga intäkter	28 506	67 456
Övriga tillägg lokaler	456 966	406 990
Summa	7 389 320	7 588 117

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	39 925	55 315
Fastighetsskötsel	71 310	75 192
Snöskottning	4 575	0
Städning	99 744	89 674
Trädgårdsarbete	17 052	3 945
Övrigt	15 878	0
Summa	248 484	224 126

Not 4, Reparationer och underhåll	2021	2020
Försäkringsskador	208 788	157 473
Planerat underhåll	146 678	848 862
Reparationer	505 058	806 687
Summa	860 524	1 813 023

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	428 430	315 853
Sophämtning	93 000	80 878
Uppvärmning	557 194	504 187
Vatten	211 185	197 309
Summa	1 289 809	1 098 227

Handwritten notes and signatures at the bottom left of the page, including "AR" and "BPA".

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	2 451	3 269
Fastighetsförsäkringar	72 100	65 315
Fastighetsskatt	422 884	420 604
Kabel-TV	13 599	13 361
Tomträttsavgälder	1 300 917	1 199 917
Summa	1 811 951	1 702 467

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	5 263	4 521
Ekonomisk förvaltning	127 909	125 994
Förbrukningsmaterial	5 429	26 938
Konsultkostnader	190 654	6 762
Revisionsarvoden	24 192	22 292
Övriga förvaltningskostnader	27 185	41 016
Summa	380 632	227 522

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Löner, arbetare	1 900	0
Sociala avgifter	24 000	21 070
Styrelsearvoden	95 200	92 960
Summa	121 100	114 030

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	397 829	486 260
Övriga räntekostnader	329	275
Summa	398 158	486 535

g g ME
P.1 P.15
AR Biff

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	166 653 070	166 653 070
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>166 653 070</u>	<u>166 653 070</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-28 778 448	-27 037 114
Årets avskrivning	-1 741 344	-1 741 334
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-30 519 792</u>	<u>-28 778 448</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>136 133 278</u></u>	<u><u>137 874 622</u></u>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	96 600 000	96 600 000
Taxeringsvärde mark	140 600 000	140 600 000
Summa	237 200 000	237 200 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	226 202	226 202
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>226 202</u>	<u>226 202</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-49 002	-42 412
Avskrivningar	-6 588	-6 590
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-55 590</u>	<u>-49 002</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>170 612</u></u>	<u><u>177 200</u></u>

Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	20 476	16 538
Övriga fordringar	360	0
Summa	20 836	16 538

Handwritten notes and signatures at the bottom left of the page, including "AR BBA" and other illegible markings.

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	817	0
Försäkringspremier	12 314	10 550
Förvaltning	32 466	31 798
Kabel-TV	3 415	3 362
Räntor	1 297	830
Tomträtt	335 750	310 500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 798	10 681
Summa	420 857	367 721

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Amortering
		2021-12-31	2021-12-31	2022
SBAB	2022-09-01	0,54 %	6 646 802	150 979
SBAB	2022-12-06	1,08 %	9 800 000	100 000
SBAB	2022-03-07	0,55 %	20 750 000	
SBAB	2023-11-14	0,75 %	13 921 611	100 000
Summa			51 118 413	350 979
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>37 296 802</i>	
<i>Summa långfristiga skulder</i>			<i>13 821 611</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Handwritten signatures and initials: AR, BR, and others.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	76 613	33 136
Fastighetsskötsel	8 558	0
Förutbetalda avgifter/hyror	725 826	752 797
Löner	95 530	91 000
Sociala avgifter	28 673	28 592
Städning	7 369	5 078
Uppvärmning	82 641	63 769
Utgiftsräntor	15 317	17 073
Vatten	35 284	32 913
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 097	84 424
Summa	1 117 908	1 108 782

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	78 000 000	78 000 000
Summa	78 000 000	78 000 000

Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

Stockholm 23/5 2022 - - -

Ort och datum

[Signature]

Anders Bertil Lundkvist
Ordförande

[Signature]

Maris Sedlenieks
Vice ordförande/Kassör

[Signature]

Cisse Jacobsson
Sekreterare

[Signature]

Agneta Rockström
Ledamot

[Signature]

Bo Perneborg Andersen
Ledamot

[Signature]

Inger Lund
Ledamot

[Signature]

Stefan Pettersson
Ledamot

[Signature]
Stefan Pettersson

[Signature]

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 25

[Signature]

Anna Karolin Bagge
Internrevisor

[Signature]

Margit Enge
Internrevisor

[Signature]

Peter van Lienden
Auktoriserad 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 2021.

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 2021 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 revisionssed 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.

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 2021 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 revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, onråden 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



Peter van Lienden

Auktoriserad revisor



Karolin Bagge

Förtroendevald revisor



Margit Enge

Förtroendevald revisor