

Årsredovisning

BRF Kvadraten 20

769602-2958

Styrelsen för BRF Kvadraten 20 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

I oktober 2019 förvärvade föreningen fastigheten Kvadraten 20 i Stockholms kommun i Katarina församling. Av föreningens 39 lägenheter är 34 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt. Föreningen har fem lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Samtliga lokaler är uthyrda. Föreningen består av 40 medlemmar. Under räkenskapsåret har 10 överlåtelse och en upplåtelse skett.

Föreningen registrerades 1997-06-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-12. Föreningen äger marken som fastigheten står på och utgör en äkta bostadsrättsförening. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Avgifter

Inga höjningar av årsavgifter är planerade för år 2021.

Förvaltning

Fastighetsskötsel och löpande underhåll samt teknisk förvaltning av fastigheten har skötts av Storholmen Förvaltning AB. Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB. Styrelsen har även upphandlat och tecknat avtal med ett antal olika tjänsteleverantörer:

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 15 protokollförda möten. Styrelsens sammansättning har varit följande:

Jesper Falk	ledamot (ordförande)
Annika Söderberg	ledamot
Henrik Nilsson	ledamot
Lena Gille Lindberg	ledamot
Ulrika Torell	ledamot
Gunnie Boustedt	suppleant

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen – av två i förening av ledamöterna.

Revisor:

Av föreningen vald revisor har varit Staffan Zander, auktoriserad revisor, Baker Tilly AB.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	1 994	338
Resultat efter finansiella poster	294	256
Soliditet %	69	69

Föregående räkenskapsår aver endast del av år.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	72 042 217		256 306	72 298 523
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		256 306	-256 306	0
Årets resultat			294 388	294 388
Belopp vid årets utgång	72 042 217	256 306	294 388	72 592 911

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Årets resultat	294 388
<i>Summa</i>	294 388

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fondenligt stadgar	70 000
Balanseras i ny räkning	224 388
<i>Summa</i>	294 388

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter		906 689	150 189
Hysesintäkter		1 087 479	187 465
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 994 168	337 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 016 142	-165 069
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-346 145	-59 586
Summa rörelsekostnader		-1 362 287	-224 655
Rörelseresultat		631 881	112 999
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		–	194 689
Räntekostnader		-337 493	-51 382
Summa finansiella poster		-337 493	143 307
Resultat efter finansiella poster		294 388	256 306
Resultat före skatt		294 388	256 306
Årets resultat		294 388	256 306

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	101 732 000	102 078 000
Inventarier, verktyg och installationer	5	38 000	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>101 770 000</i>	<i>102 078 000</i>
Summa anläggningstillgångar		101 770 000	102 078 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		–	194 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 515	28 387
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>32 515</i>	<i>223 076</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 799 218	1 999 530
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 799 218</i>	<i>1 999 530</i>
Summa omsättningstillgångar		2 831 733	2 222 606
SUMMA TILLGÅNGAR		104 601 733	104 300 606

2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	72 042 217	72 042 217
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>72 042 217</i>	<i>72 042 217</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	256 306	–
Årets resultat	294 388	256 306
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>550 694</i>	<i>256 306</i>

Summa eget kapital	72 592 911	72 298 523
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	9 000 000	18 000 000
------------------------------------	-----------	------------

Summa långfristiga skulder	9 000 000	18 000 000
-----------------------------------	------------------	-------------------

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	6	22 362 200	13 679 000
Förskott på hyror och avgifter		184 032	134 447
Leverantörsskulder		119 365	85 606
Aktuella skatteskulder		187 841	–
Övriga skulder		71 110	26 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		84 274	76 070

Summa kortfristiga skulder	23 008 822	14 002 083
-----------------------------------	-------------------	-------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	104 601 733	104 300 606
---------------------------------------	--------------------	--------------------

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1, K3, ekonomiska föreningar.

Not 2	Driftskostnader	2020	2019
	Elkostnader	19 732	3 822
	Uppvärmning	273 495	69 967
	Vatten och avlopp	55 549	–
	Renhållning , städning	60 399	4 712
	Fastighetsservice	134 475	15 983
	Reparationer och underhåll	138 685	5 005
	Fastighetsskatt/avgift	187 841	30 969
	Fastighetsförsäkring	34 270	2 201
	Revisionskostnad	33 313	25 000
	Redovisningstjänster	63 712	10 000
	TV Bredband	14 313	–
	Övriga kostnader	23 804	–
	Momsomfördelning	-23 445	-2 590
		1 016 143	165 069

Driftskostnader avser från 2019-10-31 när fastigheten förvärvades.

Not 3 Avskrivningar

Byggnad

0,50-4 procent, 25-200 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 4	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	40 666 586	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	40 666 586
	Utgående anskaffningsvärden	40 666 586	40 666 586
	Ingående avskrivningar	-59 586	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-346 000	-59 586
	Utgående avskrivningar	-405 586	-59 586
	Ingående anskaffningsvärde mark	61 471 000	–
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Inköp	–	61 471 000
	Utgående nedskrivningar	61 471 000	61 471 000
	Redovisat värde	101 732 000	102 078 000
	Taxeringsvärden, byggnader och mark	69 611 000	69 611 000

Boyttan utgör 1615 kvm. Lokalyta för uthyrning utgör 391 kvm. Byggår 1931.

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	38 145	–
	Utgående anskaffningsvärden	38 145	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-145	–
	Utgående avskrivningar	-145	–
	Redovisat värde	38 000	–

Not 6	Upptagna lån	2020-12-31	2019-12-31
	Stadshypotek, 1,24% i ränta. Förfalldag 21-02-04	-13 362 200	-13 679 000
	Stadshypotek, 1,01% i ränta. Förfalldag 24-10-30	-9 000 000	-9 000 000
	Stadshypotek, 0,89% i ränta. Förfalldag 21-10-30	-9 000 000	-9 000 000
		-31 362 200	-31 679 000

Lånet med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum. 316800kr amorteras inom ett år.

Not 7	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar, Stadsypotek	32 374 000	32 374 000
	Summa ställda säkerheter	32 374 000	32 374 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm per: 9/10/23



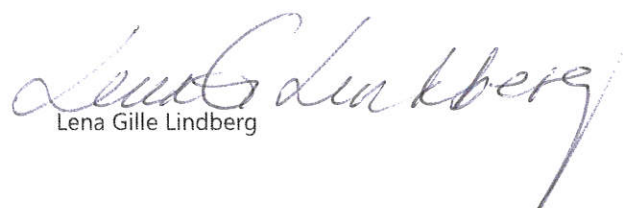
Henrik Nilsson



Annika Söderberg



Ulrika Torell



Lena Gille Lindberg



Jesper Falk

Min revisionsberättelse har lämnats 6 maj 2021



Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kvadraten 20
Org.nr 769602-2958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kvadraten 20 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kvadraten 20 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

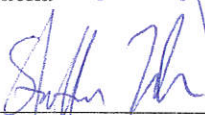
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka

6 maj 2021



Staffan Zander

Auktoriserad revisor