



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvadraten 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden samt hyra ut föreningens lokaler.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

Styrelsen

Marcus Wiklund	Ordförande
Erik Törngren	Sekreterare
Carl Ljungmark	Kassör
Rut Lindström	Ledamot

Thomas Jonter	Suppleant
Daniel Persson	Suppleant
Sofie Vistrand	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Thomas Jonter, Rut Lindström, Daniel Persson och Sofie Vistrand.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karolina Lövström

Ordinarie Extern

BDO Mälardalen

Valberedning

Ingegerd Nilsson

Håkan Stålskog

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2020-02-11. Omröstning gällande omvandling av vind till bostäder.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvadraten 21	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

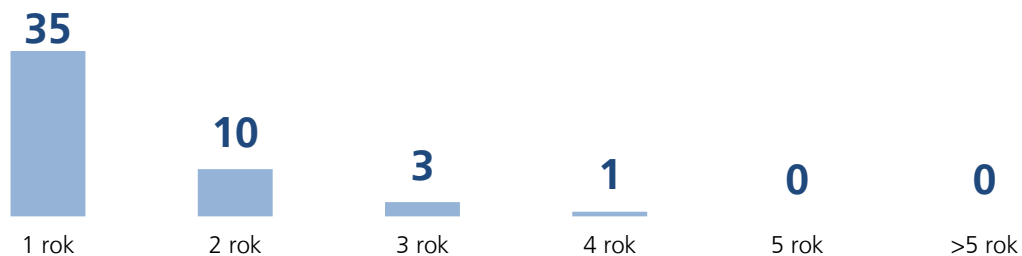
Värdeåret är 1932.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 695 m², varav 2 567 m² utgör lägenhetsyta och 1 128 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Igor Sport	494 m ²	2023
Fabrique	110 m ²	2022
7-Eleven	264 m ²	2024
Tandläkare Leif Weinhorn	118 m ²	2020
La Gelateria	38 m ²	2023

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Innergård
Cykeluppställning
Soprum med källsortering

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2048.
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
OVK	2019
Energideklaration	2018
Stamspolning	2018
Renovering av gårdsbjälklag	2016
Stamspolning	2014
Installerat värmekabel i hängrännor och stuprör	2014
Fibernät	2013
Byggt balkonger mot gård	2013
Undercentral	2011
Renovering av fasad & fönster mot gård	2010
Stamspolning	2009
Renovering av fönster mot gata	2007
Renovering av tvättstuga	2004
Renovering av tak mot gård	1997
Renovering av trapphus	1994
Stambyte, kök & badrum	1994
El-stigarna i fastigheten bytta	1994
Renovering av hissar	1990

Planerat underhåll	År
Byte avlopsstammar i källare	2021
Stamspolning	2022
Renovering av hissar	2022
Renovering av trapphus	2022
Målning av fönster	2023
Renovering av gatufasad	2023
Takmålning	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Takskottning med rondering	Ahlins Plåt
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Trapphusstädning	Städhuset
Brandskydd	Brandsäkra
Bredband	Ownit
Avfallshantering	Veolia
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Entrémattor	CWS
Hisskötsel	Hissen
Klottersanering	Industrimålning i Stockholm

Föreningens ekonomi

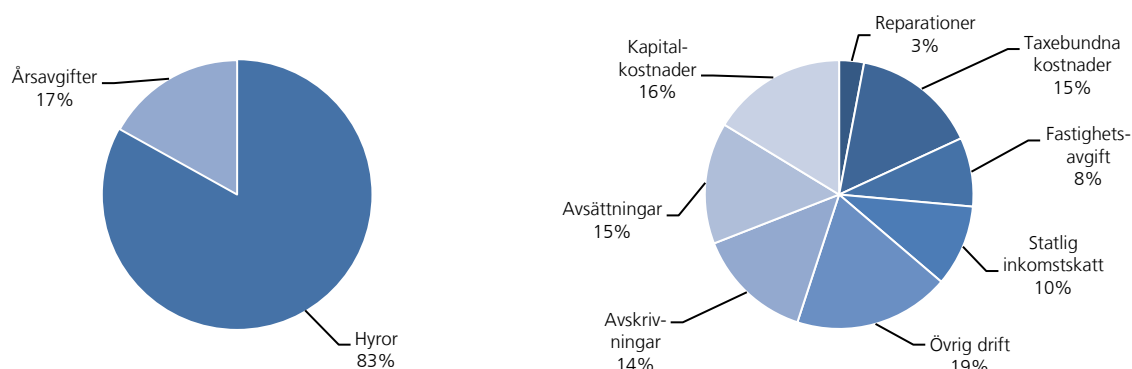
- Föreningen har sålt den sista hyreslägenheten för 5115 KSEK. Tillträde är planerat till April 2021.
- Föreningen har beviljat en hyresrabatt inom ramen för det statliga stödprogrammet om 50% under 3 månader till Igor Sport med hänsyn till Corona-situationen. Länsstyrelsen har beviljat föreningens ansökan om statligt stöd och ersatt föreningen med 50% av denna rabatt.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-12-31 med 100 %.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 506 782	4 379 645
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 576 782	4 892 162
Finansiella intäkter	12 532	2 060
Minskning kortfristiga fordringar	0	90 498
Balkongfond	61 272	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	496 772
	4 650 586	5 481 493
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 443 600	2 400 671
Finansiella kostnader	722 457	851 288
Ökning av kortfristiga fordringar	399 105	0
Minskning av långfristiga skulder	129 358	102 396
Minskning av kortfristiga skulder	19 022	0
	3 713 541	3 354 355
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 443 827	6 506 782
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	937 045	2 127 137

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägar rätt) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har under året haft en extrastämma gällande att flytta förråden och sälja vinen. Förslaget röstades ner.
- Föreningen har fått en ny hyresgäst - La Gelateria som tillverkar och säljer glass.
- Hyreskontraktet med tandläkaren har förlängts till 2021-02-28. Därefter kommer lokalen omvandlas till bostad och säljas
- Styrelsen har under året upphandlat en projektledare som skall hjälpa föreningen i kommande underhåll- och förbättringsarbeten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	319	343	343	344
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 404	3 402	3 216	3 196
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 484	17 536	17 577	17 596
Elkostnad/m ² totalyta	14	18	15	17
Värmekostnad/m ² totalyta	120	125	128	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	22	26	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	196	230	228	269
Soliditet (%)	58	58	58	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 236	1 439	854	135
Nettoomsättning (tkr)	4 472	4 683	4 550	4 564

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 567 m² bostäder och 1 128 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	63 974 026	0	0	63 974 026
Upplåtelseavgifter	5 699 204	0	0	5 699 204
Fond för yttre underhåll	2 643 396	264 000	0	2 379 396
Balkongfond	61 272	61 272	0	0
S:a bundet eget kapital	72 377 898	325 272	0	72 052 626
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 263 334	-264 000	332 769	-10 332 103
Årets resultat	146 999	146 999	-332 769	332 769
S:a ansamlad förlust	-10 116 335	-117 001	0	-9 999 334
S:a eget kapital	62 261 563	208 271	0	62 053 292

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	146 999
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 999 334
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-264 000</u>
summa balanserat resultat	-10 116 335

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-10 116 335</u>
----------------------------------	---------------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 472 095	4 683 414
Övriga rörelseintäkter	Not 3	104 687	208 748
Summa rörelseintäkter		4 576 782	4 892 162
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 460 821	-1 538 661
Övriga externa kostnader	Not 5	-421 308	-318 505
Personalkostnader	Not 6	-124 581	-122 219
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-624 512	-624 512
Summa rörelsekostnader		-2 631 222	-2 603 897
RÖRELSERESULTAT		1 945 560	2 288 265
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 532	2 060
Räntekostnader och liknande resultatposter		-722 457	-851 288
Summa finansiella poster		-709 925	-849 228
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 235 635	1 439 037
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Förändring periodiseringsfond	Not 12	-651 746	-684 982
		-651 746	-684 982
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-436 890	-421 286
		-436 890	-421 286
ÅRETS RESULTAT		146 999	332 769

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	101 141 982	101 764 035
Inventarier	Not 9	4 170	6 629
Summa materiella anläggningstillgångar		101 146 152	101 770 664
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		101 146 152	101 770 664
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		111 483	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 640 436	6 427 896
Summa kortfristiga fordringar		2 751 919	6 427 896
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 092 794	80 668
Summa kassa och bank		5 092 794	80 668
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 844 713	6 508 563
SUMMA TILLGÅNGAR		108 990 865	108 279 227

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 673 230	69 673 230
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 643 396	2 379 396
Balkongfond		61 272	0
Summa bundet eget kapital		72 377 898	72 052 626
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 263 334	-10 332 103
Årets resultat		146 999	332 769
Summa fritt eget kapital		-10 116 335	-9 999 334
SUMMA EGET KAPITAL		62 261 563	62 053 292
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfond	Not 12	1 391 374	739 628
		1 391 374	739 628
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 906 742	43 715 083
Summa långfristiga skulder		21 906 742	43 715 083
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 803 327	124 344
Leverantörsskulder		116 194	148 909
Skatteskulder		773 405	387 342
Övriga skulder		261 683	257 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	476 576	853 253
Summa kortfristiga skulder		23 431 185	1 771 224
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 990 865	108 279 227

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	12-50 år	12-50 år
Inventarier	12 år	12 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	796 800	858 072
Hyror bostäder	0	13 282
Hyror lokaler momspliktiga	3 254 519	3 443 491
Hyror lokaler	660 409	455 213
Hyresrabatt	-278 125	-93 750
Avgift andrahandsuthyrning	38 388	6 975
Öresutjämning	104	131
	4 472 095	4 683 414

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	104 687	0
Övriga intäkter	0	208 748
	104 687	208 748

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	3 369	8 574
	Snöröjning/sandning	14 378	19 230
	Städning entreprenad	70 187	64 765
	Städning enligt beställning	0	22 032
	Mattvätt/Hyrmattor	15 747	13 950
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	25 169
	Hissbesiktning	4 431	4 095
	Myndighetstillsyn	0	53 395
	Gård	5 924	0
	Serviceavtal	35 460	33 754
	Förbrukningsmateriel	1 990	2 480
	Brandskydd	18 518	17 867
		170 004	265 310
	Reparationer		
	Lokaler	8 373	2 115
	Tvättstuga	12 417	20 761
	Sophantering/återvinning	8 125	786
	Entré/trapphus	0	7 990
	Lås	5 738	5 834
	VVS	20 495	28 929
	Ventilation	0	5 510
	Elinstallationer	1 459	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 696	0
	Hiss	34 455	7 402
	Tak	19 346	3 198
	Skador/klotter/skadegörelse	20 680	21 452
		132 783	103 977
	Taxebundna kostnader		
	El	51 691	67 893
	Gas	109 620	108 495
	Värme	335 496	353 826
	Vatten	63 558	79 634
	Sophämtning/renhållning	111 344	85 466
		671 709	695 315
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 687	41 503
	Självrisk	0	7 602
	Kabel-TV	8 764	8 617
	Bredband	66 853	66 338
		118 304	124 060
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	368 021	350 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 460 821	1 538 661

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 225	2 751
	Tele- och datakommunikation	9 672	7 584
	Juridiska åtgärder	76 346	48 906
	Inkassering avgift/hyra	1 350	850
	Revisionsarvode extern revisor	50 044	30 797
	Föreningskostnader	11 147	13 698
	Fritids- och trivselkostnader	0	687
	Förvaltningsarvode	162 368	158 806
	Administration	4 628	3 261
	Konsultarvode	98 449	45 216
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 080	5 950
		421 308	318 505
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 600	93 000
	Sociala kostnader	29 981	29 219
		124 581	122 219
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	588 068	588 068
	Förbättringar	33 985	33 985
	Inventarier	2 459	2 459
		624 512	624 512

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 628 006	108 628 006
	Utgående anskaffningsvärde	108 628 006	108 628 006
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 863 972	-6 241 919
	Årets avskrivningar enligt plan	-622 053	-622 053
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 486 024	-6 863 972
	Planenligt restvärde vid årets slut	101 141 982	101 764 035
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	48 114 661	48 114 661
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark	66 800 000	66 800 000
		111 800 000	111 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 000 000	82 000 000
	Lokaler	29 800 000	29 800 000
		111 800 000	111 800 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 515	29 515
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 515	29 515
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 886	-20 427
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 459	-2 459
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-25 345	-22 886
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 170	6 629
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	400 491	1 781
	Klientmedel hos SBC	2 351 033	6 426 115
	Avräkning övrigt	-111 089	0
		2 640 436	6 427 896

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början		2 379 396	2 170 600
	Reservering enligt stadgar		264 000	264 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-55 204
	Vid årets slut		2 643 396	2 379 396

Not 12	OBESKATTADE RESERVER		2020-12-31	2019-12-31
	OBESKATTADE RESERVER			
	Periodiseringsfond tax 21		-651 746	0
	Periodiseringsfond tax 20		-684 982	-684 982
	Periodiseringsfond tax 19		-54 646	-54 646
			-1 391 374	-739 628

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2020-12-31	2019-12-31	
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	SBAB	4,380 %	12 000 000	12 000 000	2022-01-25
	SBAB	0,390 %	5 942 166	5 966 687	2021-12-03
	SBAB	0,770 %	9 944 483	9 982 224	2022-12-05
	SBAB	0,390 %	11 884 345	11 933 377	2021-06-04
	SBAB	0,380 %	3 939 075	3 957 139	2021-12-09
	Summa skulder till kreditinstitut		43 710 069	43 839 427	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 803 327	-124 344	
			21 906 742	43 715 083	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 043 889 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	62 468	62 668
	Sociala avgifter	19 627	19 430
	Ränta	4 944	6 343
	Avgifter och hyror	389 537	764 812
		476 576	853 253

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Föreningen planerar att renovera källaren för att skapa mer yta åt kommersiella aktörer samt åt medlemmar i form bastu och aktivitetsytor.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Marcus Wiklund
Ordförande

Erik Törngren
Sekreterare

Carl Ljungmark
Kassör

Rut Lindström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

BDO Mälardalen
Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	rJcmesztd-rJg9XejGKO
Document	7696088462_Bokslut - Årsredovisning arbetskopia_2020_0_XXX_bokslut-fb-8869-2021-04-06.pdf
Pages	17
Sent by	Mea-louise Hedman

Signing parties

Carl Ljungmark	carl.ljungmark@oriflame.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Marcus Wiklund	mw@baldros.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Rut Lindström	rut.lindstrom@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Erik Törngren	erik.o.torngren@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to mw@baldros.com

2021-05-19 16:29:27 CEST,

E-mail invitation sent to carl.ljungmark@oriflame.com

2021-05-19 16:29:27 CEST,

E-mail invitation sent to erik.o.torngren@gmail.com

2021-05-19 16:29:27 CEST,

E-mail invitation sent to rut.lindstrom@gmail.com

2021-05-19 16:29:27 CEST,

Clicked invitation link Marcus Wiklund

Amazon CloudFront,2021-05-19 16:41:05 CEST,IP address: 90.139.101.97

Clicked invitation link Erik Törngren

Amazon CloudFront,2021-05-19 17:27:49 CEST,IP address: 80.67.15.22

Clicked invitation link Rut Lindström

Amazon CloudFront,2021-05-19 17:35:40 CEST,IP address: 90.129.205.231

Document signed by RUT LINDSTRÖM

Birth date: 17/09/1959,2021-05-19 17:36:39 CEST,

Clicked invitation link Carl Ljungmark

Amazon CloudFront,2021-05-19 20:18:11 CEST,IP address: 178.78.245.203

Document signed by Carl Nils Johan Ljungmark

Birth date: 31/10/1980,2021-05-19 20:20:15 CEST,

Document signed by ERIK TÖRNGREN

Birth date: 16/10/1994,2021-05-19 20:24:54 CEST,

Document signed by Marcus Wiklund

Birth date: 20/12/1991,2021-05-20 14:20:27 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Verification

Transaction ID	S1gzckJNKd-Hy-75YkNFO
Document	7696088462_Bokslut - Årsredovisning arbetskopia_2020_0_XXX_bokslut-fb-8869-2021-04-06.pdf
Pages	19
Sent by	Mea-louise Hedman

Signing parties

Karolina Lövström	karolina.lovstrom@bdo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
--------------------------	--------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to karolina.lovstrom@bdo.se
2021-05-20 15:58:31 CEST,

Clicked invitation link Karolina Lövström
Amazon CloudFront,2021-05-20 16:12:15 CEST,IP address: 217.119.170.26

Document signed by KAROLINA LÖVSTRÖM
Birth date: 13/09/1984,2021-05-20 16:13:38 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kvadraten 21
Org.nr. 769608-8462

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kvadraten 21 för år 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 31 december 2020 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.

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 den 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. 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.

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. Risker 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 BRK Kvadraten 21 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggt sätt.

Revisorers 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Stockholm den

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	S1gzckJNKd-rkyZikNKd
Document	Revisionsberättelse Brf Kvadraten 21.pdf
Pages	2
Sent by	Mea-louise Hedman

Signing parties

Karolina Lövström	karolina.lovstrom@bdo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
--------------------------	--------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to karolina.lovstrom@bdo.se
2021-05-20 15:58:31 CEST,

Clicked invitation link Karolina Lövström
Amazon CloudFront,2021-05-20 16:12:15 CEST,IP address: 217.119.170.26

E-mail invitation sent to karolina.lovstrom@bdo.se
2021-05-20 16:13:49 CEST,

Document signed by KAROLINA LÖVSTRÖM
Birth date: 13/09/1984,2021-05-20 16:14:29 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se