

ÅRSREDOVISNING 2019

BRF KVADRATEN 33

ORG NR 769607-1781



Årsredovisning för
Brf Kvadraten 33
769607-1781

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen i BRF Kvadraten 33 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Enligt föreningsstämmebeslut får upplåtelse av bostadsrätt endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnad

Byggnaden, som uppfördes av byggherre H Kilgren och byggmästare A.J Johansson under åren 1930–32, ligger på Götgatan 92 på Södermalm i Stockholms kommun och har beteckningen Stockholm Kvadraten 33. Föreningen förvärvade fastigheten 2002-01-17.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Föreningens byggnad utgörs av ett sexvåningshus med vind, med 49 lägenheter (48 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt) och 5 lokaler.

Friköpt tomt om 791 kvm. Den totala bruksarean enligt taxeringsbesked uppgår till 3 381 kvm, varav 2 568 kvm utgör lägenhetsyta och 813 kvm lokalyta. En uppmätning av fastighetens lokalytor genomfördes 2008 enligt Svensk Standard.

Lägenhetsfördelning:

- 35 st 1 rum och kök
- 14 st 2 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan, framtagen av ÅF Infrastruktur. Den revideras av styrelsen efter behov och åtgärder. En besiktning av huset skedde under 2019 och underhållsplanen har uppdaterats.

Underhållsplanen ligger till grund för styrelsens bedömning på nivå av likvida medel samt föreningsstämmans beslut om i anspråkstagande av yttre fond. Enligt föreningens stadgar ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till fond för föreningens fastighetsunderhåll. För 2019 innebär detta en avsättning på 239 400 kr (2018: 239 400) kr.

Styrelsen beräknar att underhållsåtgärder för 2019, och även framgent, i sin helhet kommer att täckas av fonderade medel samt reservation i kassa.

För fastighetsskötsel anlitas Tived Fastighetsservice.

Föreningens lokaler

<i>Verksamhet</i>	<i>Kontrakt t.om.</i>
Tobaksaffär	2020-12-31
Klädbutik	2022-12-31
Fotoaffär	2022-09-30
Konditori	2024-12-31
Tandläkare	2020-09-30

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi och avtal

- Lån på 1 988 000 har lösts i mars 2019.
- Kontrakt med Klädbutiken har förlängts på 3 år.
- Kontrakt med Konditoriet har förlängts på 5 år.
- Kontrakt med tandläkarna har sagts upp för avflytt, men med förslag på förlängning i ett år.
- Avtal rörande ekonomitjänster har omförhandlats till lägre pris.
- Avtal med ComHem har omförhandlats till lägre pris.
- Föreningen har bytt firma för klottersanering och fick hösten gratis från den förra firmen efter att styrelsen klagat.
- Ansökan om ekonomiskt stöd för hissrenoveringen har lämnats till Boverket, via Länsstyrelsen, på totalt ca 267 000 kr. Svar väntas under 2021.

Fastighet

- Nya hissar har installerats i fastigheten.
- Hisskydd för att användas vid renovering har köpts in, liksom fjärrkontroller i det fall någon inte når upp till hissknapparna.
- Underhållsplanen har uppdaterats.
- Energideklaration har genomförts och upprättats.
- Stampsplining har utförts.
- Ett nytt torkskåp har köpts in till tvättstugan.
- Översyn och kompletteringar av fastighetens brandskydd har genomförts.
- Offerter för fasadrenovering har tagits in från fem olika firmor. Styrelsen har dock beslutat skjuta renoveringen på framtiden av prioriteringsskäl.

Övrigt

- Sortering av matavfall har införts i huset.
- Möjligheten att sätta upp solpaneler på taket har utretts grundligt. Styrelsen har beslutat att inte gå vidare eftersom ingen av de firmor som kontaktats anser det vara möjligt.
- I oktober hyrdes en container för medlemmarnas grovsopor, vilket sammanföll med städdag och samkväm på gården.
- Glöggmingel hölls i december i samband med resning och påklädning av gran på gården.
- Styrelsen, tillsammans med en referensgrupp, har lagt ner mycket tid på att kunna deklarerat föreningen som äkta och ser detta som möjligt inom 1-3 år.
- Blomlådor har köpts in till samtliga vädringsbalkonger som saknade sådana.
- Regler och rutiner för både styrelse och medlemmar har uppdaterats. De senare har delats ut till alla medlemmar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ekonomi och avtal

- Avtalet med Tobaksaffären har sagts upp för avflytt.
- Föreningen har bytt städfirma.
- Separat avtal med Anticimex har sagts upp. (Detta täcks ändå av fastighetsförsäkringen.)
- Jouravtal med Fastighetsägarna, som aldrig har nyttjats, har sagts upp.
- Offert från CEWE har antagits för införande av gemensam el med internmätning.
- Lån på 6 790 000 kr har lagts om till lån med ränta STIBOR + 0,65 % (= 0,76% i mars 2020) mot tidigare 1,45 %, från 1 april 2020.

Fastighet

- Entrén i trapphuset har målats om.
- Tavlor med historiska perspektiv på Götgatan har satts upp i entrén.
- Rörelsedetektorerna i trapphusen har aktiverats.
- Önskemål om räcke runt gräsområdet mot söder/Allhelgonagatan har skickats till Trafikkontoret. De kan inte utföra detta under 2020 av budgetskäl, men tar med sig till budget 2021.
- Lampa med rörelsedetektor har satts upp mot Allhelgonagatan.
- Stambyten/relining på den bottenvåningen har aldrig gjorts på ett adekvat sätt. En rörfirma har tagits in och styrelsen räknar med att detta till slut blir klart under 2020.

Övrigt

- En utvärdering av återvinning av matrester gjordes i januari 2020. En överväldigande majoritet av medlemmarna är nöjda. Det ska tilläggas att återvinning av matrester blir obligatoriskt från 2023

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 69 medlemmar. Under året har 6 st medlemmar tillkommit och 4 avgått vilket innebär att vid räkenskapsårets slut hade föreningen 71 medlemmar.

Under året har två överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser utgår en överlåtelseavgift om 2,5 % av prisbasbeloppet vilket debiteras köparen. Vid pantsättning utgår pantsättningsavgift om 1 % av prisbasbeloppet vilket debiteras pantsättaren.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Kvadraten 33 är ansluten till Fastighetsägarna Stockholm.

Nyhets-/informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar alternativt anslås i anslutning till entrén och/eller hissarna. Information finns även på föreningens hemsida www.brfrkvadraten33.se

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju styrelseledamöter samt minst en och högst tre styrelsesuppleanter. Styrelsen hade sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-05-08 och därpå påföljande styrelsekonstituering följande sammansättning:

Erik Gribbe	Ordförande och kassör
Mikael Westerberg	Sekreterare
Benny Hjalmarsson	Ledamot
Camilla Persson	Ledamot
Ingegerd Nilsson	Ledamot
Johan Sandell	Ledamot
Margareta Najafian	Ledamot
Yasmin Lindström	Suppleant

Mikael Westerberg avgick ur styrelsen i december 2019.

Margareta Najafian avgick ur styrelsen efter räkenskapsårets utgång, i januari 2020.

- Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening, varav en ordförande.
- Under 2019 har 12 protokollförda sammanträden hållits.
- Styrelsens arvoderas i enlighet med stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.
- Styrelsen kontaktas via e-post eller via föreningens brevlåda i entrén.
- Föreningens ekonomiska förvaltning har 2019 skötts av Fastighetsägarna Stockholm.

Revisor

BDO Mälardalen AB med Ingela Andersson som huvudansvarig revisor.

Valberedning

Lennart Järvengren
Magnus Erlandsson

Flerårsöversikt

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god. Föreningen har de senaste tio åren amorterat i snitt 851 175 kr/år och belåningen uppgår endast till 5 474 kr/kvm totalyta.

Styrelsen anser att den bokföringsmässiga avskrivningen ska motsvara den skattemässiga avskrivningen, vilket uppgår till 2 % av anskaffningsvärdet. Detta innebär för föreningen en bokföringsmässig kostnad på 896 216 kr per år. Höga kostnader för avskrivning, höga kostnader för reparations- och underhållsåtgärder och avsättning till fastighetsunderhåll med totalt 3 114 282 kr sedan fastighetsförvärvet är en bidragande orsak till föreningens balanserade förlust på 14 953 955 kr.

F. A.

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 870 291 kr	3 691 546 kr	3 650 883 kr	3 605 168 kr
Resultat efter finansiella poster	-162 824 kr	429 205 kr	657 413 kr	184 705 kr
Soliditet (%)	63 %	61 %	58 %	53 %
Årsavgift (kr/kvm)	426 kr/kvm	426 kr/kvm	426 kr/kvm	426 kr/kvm
Bostadsarea bostadsrätt (kvm)	2 530 kvm	2 530 kvm	2 530 kvm	2 530 kvm
Bostadsarea hyresrätt (kvm)	38 kvm	38 kvm	38 kvm	38 kvm
Lokalyta (kvm)	813 kvm	813 kvm	813 kvm	813 kvm
Likvida medel (kr)	2 235 935 kr	4 341 348 kr	6 458 685 kr	9 551 416 kr
Årets resultat (kr)	-506 668 kr	-29 857 kr	158 165 kr	-198 129
Kassaflöde (kr)	-2 105 413 kr	-2 117 337 kr	-3 092 732 kr	5 888 003 kr
Amortering fastighetslån (kr)	2 074 750 kr	2 611 000 kr	4 063 000 kr	1 028 000 kr
Fastighetslån (% av TV)	17 %	26 %	29 %	34 %

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en oäkta förening och föreningen erlägger därmed inkomstskatt.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde tex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Föreningen erlägger fastighetsavgift med 1 377 kr per bostadslägenhet. Avgiften indexeras årligen genom att knytas till inkomstbasbeloppet. Fastighetsskatt erläggs med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler men är ingen kostnad för föreningen debiterar denna vidare till lokalhyresgästerna.

Föreningens ekonomi

Styrelsens avsikt är att så länge föreningen är oäkta ska dels den bokföringsmässiga avskrivningen motsvara den skattemässiga avskrivningen samt underhåll på fastigheten kostnadsföras som en direkt kostnad för innevarande år.

Årsavgifter

Styrelsen har inte beslutat om någon ändring av årsavgifterna under året.

FG
lu

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter/ kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 333 803	11 123 662	2 874 882	-14 684 698	-29 857
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
- Reservering till fond för yttre underhåll			239 400	-239 400	
- lanspråktagande av fond för yttre underhåll			0		
- Balanseras i ny räkning				-29 857	29 857
Årets resultat					-506 668
Belopp vid årets utgång	34 333 803	11 123 662	3 114 282	-14 953 955	-506 668

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 953 955
Årets resultat	<u>-506 668</u>
Totalt	-15 460 623

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till fond för yttre underhåll	317 400
Balanseras i ny räkning	<u>-15 778 023</u>
Totalt	-15 460 623

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 870 291	3 691 546
Övriga rörelseintäkter		-1 609	1 639
Summa rörelseintäkter		3 868 682	3 693 185
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 700 119	-1 910 727
Övriga externa kostnader	4	-79 622	-38 718
Personalkostnader och arvoden	5	-119 592	-115 823
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-896 216	-896 216
Summa rörelsekostnader		-3 795 549	-2 961 484
Rörelseresultat		73 133	731 701
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		299	204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 256	-302 700
Summa finansiella poster		-235 957	-302 496
Resultat efter finansiella poster		-162 824	429 205
Resultat före skatt		-162 824	429 205
Skatt		-343 843	-459 062
Årets resultat		-506 668	-29 857

FC

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	49 309 405	50 205 621
Summa materiella anläggningstillgångar		49 309 405	50 205 621
Summa anläggningstillgångar		49 309 405	50 205 621
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3	15 949
Övriga fordringar	7	2 360 692	2 698 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		530 460	696 157
Summa kortfristiga fordringar		2 891 155	3 410 692
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	-	1 802 532
Summa kassa och bank		-	1 802 532
Summa omsättningstillgångar		2 891 155	5 213 224
SUMMA TILLGÅNGAR		52 200 560	55 418 845

FG.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 472 095	43 472 095
Fond för yttre underhåll		3 114 282	2 874 882
Kapitaltillskott		1 985 370	1 985 370
Summa bundet eget kapital		48 571 747	48 332 347
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 953 955	-14 684 698
Årets resultat		-506 668	-29 857
Summa fritt eget kapital		-15 460 623	-14 714 555
Summa eget kapital		33 111 124	33 617 792
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	-	11 895 000
Summa långfristiga skulder		-	11 895 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	18 508 250	8 688 000
Leverantörsskulder		140 813	126 812
Skatteskulder		-	131 126
Övriga skulder		122 780	126 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		317 593	833 345
Summa kortfristiga skulder		19 089 436	9 906 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 200 560	55 418 845

FF m

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	2%	(2%)
Ombyggnad, balkonger	5%	(5%)

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

EGM

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 074 949	1 074 960
Hyror, bostäder	41 851	41 851
Hyror, lokaler	2 657 616	2 564 438
Balkongtillägg	93 744	5 745
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 092	4 516
Övriga hyresintäkter	39	36
	3 870 291	3 691 546

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	89 269	93 038
Städning	67 817	94 500
Tillsyn, besiktning, kontroller	11 055	14 157
Snöröjning	10 755	5 975
Reparationer	62 067	55 821
El	61 799	57 000
Uppvärmning	447 269	438 137
Vatten	97 974	100 545
Sophämtning	63 535	61 290
Försäkringspremie	29 322	28 633
Fastighetsavgift bostäder	67 473	65 513
Fastighetsskatt lokaler	258 000	218 000
Övriga fastighetskostnader	21 050	28 131
Kabel-tv/Bredband/IT	141 440	97 797
Förvaltningsarvode ekonomi	86 654	110 793
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 677
Panter och överlåtelser	2 001	-
Juridiska åtgärder	7 254	20 856
Övriga externa tjänster	9 823	10 835
	1 534 557	1 506 698
Underhåll		
Tvättstuga	39 435	-
Installationer	13 403	-
VA/Sanitet	59 332	-
Värme	-	387 778
Hissar	1 031 285	-
Byggnad	22 107	16 251
	2 700 119	1 910 727
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 700 119	1 910 727

F. G. J. m

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	90	1 119
Konsultarvode	40 142	-
Revisionarvode	39 390	37 599
Summa	79 622	38 718

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	91 000	89 600
Sociala kostnader	28 592	26 223
	119 592	115 823

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	39 626 128	39 626 128
-Nyanskaffningar, balkonger	2 073 761	2 073 761
-Mark	22 289 697	22 289 697
	63 989 586	63 989 586
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 783 965	-12 887 749
-Årets avskrivning enligt plan	-896 216	-896 216
	-14 680 181	-13 783 965
Redovisat värde vid årets slut	49 309 405	50 205 621
Taxeringsvärde		
Byggnader	37 800 000	34 200 000
Mark	68 000 000	45 600 000
	105 800 000	79 800 000
Bostäder	80 000 000	58 000 000
Lokaler	25 800 000	21 800 000
	105 800 000	79 800 000

Not 7 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Sparkonto	-	1 802 532
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 235 935	2 538 816
Summa	2 235 935	4 341 348

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek	2020-09-03	0,71%	4 987 500	-12 500	5 000 000
Stadshypotek	2020-06-01	1,77%	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek	2020-03-30	1,45%	6 825 000	-70 000	6 895 000
Stadshypotek	2020-09-02	0,71%	698 250	-1 750	700 000
Stadshypotek	2020-09-21	0,672%	997 500	-2 500	1 000 000
Stadshypotek			-	-1 988 000	1 988 000
			18 508 250	-2 074 750	20 583 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 17 998 250 kr.

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000
Summa ställda säkerheter	37 000 000	37 000 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

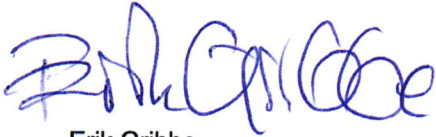
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se styrelsens information i förvaltningsberättelsen på sid 3.

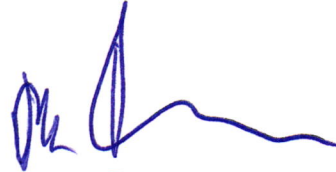
FG ju

Underskrifter

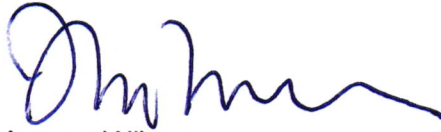
Stockholm 2020 - 05-12



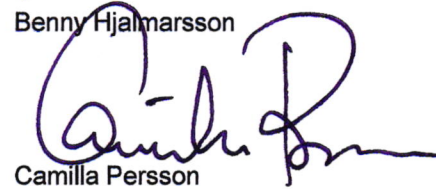
Erik Gribbe



Benny Hjalmarsson



Ingegerd Nilsson

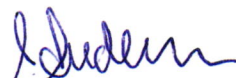


Camilla Persson



Johan Sandell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05-13
BDO Mälardalen AB



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvadraten 33
Org.nr 769607-1781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvadraten 33 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla

iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Kvadraten 33 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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 vi 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 vår professionella 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 överträdelse 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 13 maj 2020

BDO Mälardalen AB



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor