

# ÅRSREDOVISNING 2020

## BRF KVADRATEN 33

ORG NR 769607-1781



Årsredovisning för  
**Brf Kvadraten 33**  
769607-1781

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2020.

## 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 föreningsstämmobeslut 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 uppdaterades då.

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 2020 innebär detta en avsättning på 317 400 kr (2019: 317 400) kr.

Styrelsen beräknar att underhållsåtgärder för 2021, och även framgent, i sin helhet kommer att täckas av fonderade medel, reservation i kassa samt ombildning av lokalytor till bostadsrättslägenheter i huset.

För fastighetsskötsel anlitas Tived Fastighetsservice.

## Föreningens lokaler

<i>Verksamhet</i>	<i>Kontrakt t.om.</i>
Tobaksaffär	2023-12-31
Klädbutik	2022-12-31
Fotoaffär	2022-09-30
Konditori	2024-12-31
Tandläkare	2021-03-31 (uppsagt)

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi och avtal

- Lån på SEK 6 970 000 har lagts om till lån med ränta STIBOR + 0,65 % från första april 2020.
- Lån på SEK 5 000 000 har lagts om till lån med ränta STIBOR + 0,75 % från första juni 2020.
- Kontrakt med övervåningen för Tobaksaffären har sagts upp med tre månaders ömsesidig uppsägningstid. Kontraktet för undervåningen har förlängts med tre år.
- Föreningen har bytt städfirma.
- Separat avtal med Anticimex har sagts upp. (Detta täcks istället av fastighetsförsäkringen.)
- Jouravtal med Fastighetsägarna, som aldrig har nyttjats, har sagts upp.
- Kontrakt med tandläkaren har sagts upp för avflytt den sista mars 2021. Lokalen har även mätts upp, till 82 m<sup>2</sup>.
- Föreningen höll extrastämman den 30 september för stadgeändring, där det fastslogs att föreningen kan ta ut avgift för andrahandsuthyrning, följande beslut vid ordinarie stämman i juni 2020.
- Offert från CEWE/Infometric har accepterats för gemensam el med internmätning.
- Avtal har tecknats med Nextor för kontraktsförhandlingar gällande föreningens kommersiella lokaler

### Fastighet

- Årsstämman 2020 gav styrelsen mandat att bygga om entresolplanet norr om entrén (nu övervåning till butikslokaler) till lägenheter.
- Total stamreovering har utförts på underbotten.
- Entrén i trapphuset har målats om.
- Tavlor med historiska perspektiv på Götgatan har satts upp i entrén.
- Önskemål om räcke runt gräsområdet mot söder/Allhelgonagatan har ställts till Trafikkontoret. De kan inte utföra detta under 2020 av budgetskäl, men de tar med sig detta enligt deras uppgift.
- Belysningen på gården har gått igenom.
- Rörelsedetektorer som tänder lampa mot Allhelgonagatan har installerats.
- Nya möbler har köpts in till gården.
- Nya blommor har köpts in till gården.
- Ett nytt handtag till entreporten har köpts in.
- Ozonaggregat har installerats i soprummet för att motverka dålig lukt. Soprummet har även sanerats.
- Ny fläkt har installerats i tvättstugan

Övrigt

- En utvärdering av återvinning av matrester gjordes i januari 2020. En överväldigande majoritet av medlemmarna är nöjda.
- Informationslappar har delats ut / satts upp fem gånger under året.
- Styrelsen, tillsammans med en arbetsgrupp, har under året fortsatt arbeta för att i framtiden kunna deklarerera föreningen som äkta.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**Ekonomi och avtal

- Föreningen har i januari 2021 erhållit bidrag om SEK 265 625 från Boverket för ombyggnaden av hissar, vilken skedde 2019.
- Föreningen har i februari gått över till gemensam el med interndebitering. De boendes abonnemang har sagts upp och kostnaden för elen läggs istället på hyresavin. De boende får sammantaget en lägre elkostnad.

**Medlemsinformation**

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

Under året har 2 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. Vid andrahandsuthyrning utgår en administrativ avgift om 10 % av prisbasbeloppet årligen.

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.brkvadraten33.se](http://www.brkvadraten33.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 har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-06-04 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Erik Gribbe	Ordförande och kassör
Benny Hjalmarsson	Sekreterare
Camilla Persson	Ledamot
Ingegerd Nilsson	Ledamot
Johan Falemo	Ledamot
Johan Sandell	Ledamot
David Jansson	Suppleant
Yasmin Lindström	Suppleant

- Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening, varav en ordförande.
- Under 2020 har 15 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 2020 skötts av Fastighetsägarna Stockholm.

#### Revisor

Ingela Andersson (ordinarie)  
BDO Mälardalen AB

#### Valberedning

Lennart Järvengren  
Sofie Jenryd

Lennart Järvengren flyttade i december 2020.

### **Flerårsöversikt**

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god med fastighetslån på endast 17 % av taxeringsvärdet. Sedan 2017 har föreningen amorterat 8,9 Mkr eller över 30 % av fastighetslånen.

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 närmare 900 000 kr per år. Höga kostnader för avskrivning och höga kostnader för reparations- och underhållsåtgärder sedan fastighetsförvärvet är en bidragande orsak till föreningens balanserade förlust på 15 778 023 kr.

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 853 858 kr	3 870 291 kr	3 691 546 kr	3 650 883 kr
Resultat efter finansiella poster	-969 010 kr	-162 824 kr	429 205 kr	657 413 kr
Soliditet (%)	63 %	63 %	61 %	58 %
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)	1 793 751 kr	2 235 935 kr	4 341 348 kr	6 458 685 kr
Årets resultat (kr)	-1 131 321 kr	-506 668 kr	-29 857 kr	158 165 kr
Kassaflöde (kr)	-442 184 kr	-2 105 413 kr	-2 117 337 kr	-3 092 732 kr
Amortering fastighetslån	102 000 kr	2 074 750 kr	2 611 000 kr	4 063 000 kr
Fastighetslån % av taxeringsvärdet	17%	17%	26%	29%

#### **Föreningens skattemässiga status**

BRF Kvadraten 33 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

*Jen*

föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift 1429 kr per bostadslägenhet. Avgiften indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler består.

### 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.

### 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	3 114 282	-14 953 955	-506 668
Resultat- disposition enligt förenings- stämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll			317 400	-317 400	
Ianspråk- tagande av fond för yttre underhåll			0		
Balanseras i ny räkning				-506 668	506 668
Årets resultat					-1 131 321
Belopp vid årets utgång	34 333 803	11 123 662	3 431 682	-15 778 023	-1 131 321

## Resultatdisposition

---

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 778 023
Årets resultat	<u>-1 131 321</u>
Totalt	<b>-16 909 344</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till fond för yttre underhåll	317 400
Balanseras i ny räkning	<u>-17 226 744</u>
Totalt	<b>-16 909 344</b>

### 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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 853 858	3 870 291
Övriga rörelseintäkter		-	-1 609
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 853 858</b>	<b>3 868 682</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 401 680	-2 700 119
Övriga externa kostnader	4	-224 166	-79 622
Personalkostnader och arvoden	5	-124 586	-119 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-896 216	-896 216
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 646 648</b>	<b>-3 795 549</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-792 790</b>	<b>73 133</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 438	299
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 658	-236 256
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-176 220</b>	<b>-235 957</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-969 010</b>	<b>-162 824</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-969 010</b>	<b>-162 824</b>
Skatt		-162 311	-343 843
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 131 321</b>	<b>-506 668</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	48 413 189	49 309 405
Summa materiella anläggningstillgångar		48 413 189	49 309 405
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		48 413 189	49 309 405
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		3 344	3
Övriga fordringar	7	2 099 137	2 360 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		374 936	530 460
Summa kortfristiga fordringar		2 477 417	2 891 155
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 477 417	2 891 155
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		50 890 606	52 200 560

ler

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 472 095	43 472 095
Fond för yttre underhåll		3 431 682	3 114 282
Kapitaltillskott		1 985 370	1 985 370
Summa bundet eget kapital		<u>48 889 147</u>	<u>48 571 747</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 778 023	-14 953 955
Årets resultat		-1 131 321	-506 668
Summa fritt eget kapital		<u>-16 909 344</u>	<u>-15 460 623</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>31 979 803</u>	<u>33 111 124</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	18 406 250	18 508 250
Leverantörsskulder		224 120	140 813
Övriga skulder		45 246	122 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		235 187	317 593
Summa kortfristiga skulder		<u>18 910 803</u>	<u>19 089 436</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>50 890 606</u>	<u>52 200 560</u>

*Ren*

## 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.

len

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 074 949	1 074 949
Hyror, bostäder	41 851	41 851
Hyror, lokaler	2 712 372	2 657 616
Balkongtillägg	22 980	93 744
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 656	2 092
Övriga hyresintäkter	50	39
	<b>3 853 858</b>	<b>3 870 291</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	93 312	89 269
Städning	97 661	67 817
Tillsyn, besiktning, kontroller	5 492	11 055
Snöröjning	5 975	10 755
Reparationer	138 960	62 067
El	57 293	61 799
Uppvärmning	396 315	447 269
Vatten	106 515	97 974
Sophämtning	68 325	63 535
Försäkringspremie	29 817	29 322
Fastighetsavgift bostäder	70 021	67 473
Fastighetsskatt lokaler	258 000	258 000
Övriga fastighetskostnader	14 806	21 051
Kabel-tv/Bredband/IT	135 185	141 440
Förvaltningsarvode ekonomi	77 900	86 654
Panter och överlåtelser	3 957	2 001
Juridiska åtgärder	193 229	7 254
Övriga externa tjänster	211 466	9 822
	<b>1 964 229</b>	<b>1 534 557</b>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	114 997	-
Tvättstuga	17 543	39 435
Installationer	-	13 403
VA/Sanitet	1 217 149	59 332
Hissar	-	1 031 285
Byggnad	85 405	22 107
Gård	2 357	-
	<b>3 401 680</b>	<b>2 700 119</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>3 401 680</b>	<b>2 700 119</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	110	90
Konsultarvode	162 135	40 142
Revisionarvode	61 921	39 390
<b>Summa</b>	<b>224 166</b>	<b>79 622</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	94 800	91 000
Sociala kostnader	29 786	28 592
	<b>124 586</b>	<b>119 592</b>

Föreningen har ingen anställd personal

#### Noter till balansräkning

#### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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
	<b>63 989 586</b>	<b>63 989 586</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 680 181	-13 783 965
-Årets avskrivning enligt plan	-896 216	-896 216
	<b>-15 576 397</b>	<b>-14 680 181</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>48 413 189</b>	<b>49 309 405</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	37 800 000	37 800 000
Mark	68 000 000	68 000 000
	<b>105 800 000</b>	<b>105 800 000</b>
Bostäder	80 000 000	80 000 000
Lokaler	25 800 000	25 800 000
	<b>105 800 000</b>	<b>105 800 000</b>

#### Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	517	750
Skattefordran	288 483	103 154
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 793 751	2 235 935
Moms på förskottsbetald hyra	16 386	20 853
<b>Summa</b>	<b>2 099 137</b>	<b>2 360 692</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2021-09-03	0,70%	4 937 500	-50 000	4 987 500
Stadshypotek	2021-06-01	0,75%	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek	2021-03-30	0,65%	6 790 000	-35 000	6 825 000
Stadshypotek	2021-09-02	0,70%	691 250	-7 000	698 250
Stadshypotek	2021-09-21	0,65%	987 500	-10 000	997 500
			<b>18 406 250</b>	<b>-102 000</b>	<b>18 508 250</b>

### Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga.

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>37 000 000</b>	<b>37 000 000</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se styrelsens information i förvaltningsberättelsen på sid 3.

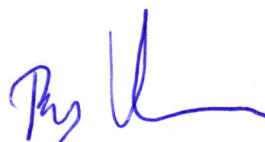
*ju*

## Underskrifter

Stockholm 2021 - 05-11



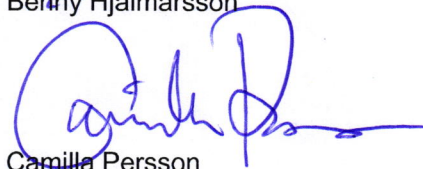
Erik Gribbe



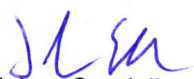
Benny Hjalmarsson



Ingegerd Nilsson



Camilla Persson



Johan Sandell



Johan Falemo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-11  
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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 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 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. 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 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 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 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 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 11 maj 2021

BDO Mälardalen AB



Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor