

Årsredovisning 2018

Brf Kvadraten 35

Org. 769602-4368

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Postadress: Tjurbergsgatan 27 C, 118 56 STOCKHOLM
Mail: styrelsen@kvadraten35.se
www.kvadraten35.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large 'S' at the top, followed by several smaller initials and signatures.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Kvadraten 35 i Stockholms kommun förvärvades 2004-03-31.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Tjurbergsgatan 27 A-E och Blekingegatan 32, 34. Fastigheten byggdes 1981 och har värdeår 1981.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Kvadraten 35 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2018-12-31 793 800 kr/år. Nuvarande avtal gäller till och med 2019-05-31. Avtalet är förlängt med 10 år till 2029-05-31. Avgälden stiger 2019-06-01 till 1 141 000 kr/år, sedan ökar den med 101 000 kr per år tills 1 544 000 kr/år har nåtts, varefter det beloppet kvarstår under resten av avtalsperioden.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7229 kvm, varav 5851 kvm utgör lägenhetsyta och 1378 kvm lokalyta. 28 kvm byggdes under 2017-2018 om från lokalyta till lägenhet. I föreningen finns garage med 50 platser, varav 44 bilplatser och 6 MC-platser. I dagsläget är det kö till platserna.

Lägenhetsfördelning
2 st 1 rum och kök
3 st 2 rum och kök
65 st 3 rum och kök
6 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 74 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är:

Restaurang avtal till 2019-09-30
Bingolokal avtal till 2020-12-31
Dansskola avtal till 2020-09-30
Konsultverksamhet avtal till 2021-10-31.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2018, vilken sträcker sig över 2019-2022. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte av hissmotorer	2004
Modifiering av garage	2009
Modifiering av gemensamma utrymmen	2011
Byte av avloppspump	2012
Uppdatering av ventilationsautomatik	2013
Byte av horisontell avloppsstam	2013
Byte av fläktar i ventilationssystemet	2014
Byte av restaurangens soprumsdörr	2014
Byte av sandlåda och byte av gräsmatta	2014
Byte av horisontell stam i avloppssystemet	2015
Reparation av bostäder	2016
Modernisering av kamerasytem	2016
Byte avloppsrör	2016
Byte soprumsdörr	2017
Byte porttelefon	2017
Modernisering elsystem i garage	2017
Markarbeten på gården	2017
Modernisering ventiler och termostater i värmesystemet	2017
Takmålning	2018
Byte av säkerhetssystem för garageport	2018
Byte av avloppspumpar	2018

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Jerab HB (Jan Rockström). För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-03-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-11-16. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 113 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 114. Under året har 4 överlåtelse och 1 upplåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 2 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-31 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Westling	ordförande
Maris Sedlenieks	vice ordf., kassör
Cisse Jacobsson	sekreterare
Agneta Rockström	ledamot
Inger Lund	ledamot
Stefan Pettersson	ledamot
Mats Jonstam	ledamot
Tina Swedenson	suppleant
Cecilia Modig	suppleant

Till extern **revisor** har Peter van Lienden valts, verksam vid Revisionsbyrå Convensia Revision PVL. Till interna revisorer valdes Helena Perneborg och Karolin Bagge.

Valberedningen består av Jörgen Swedenson och Jan Rockström varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete

med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Säkerhetssystemet för garageporten har ersatts med ett modernare system.

Taket har målats och två avloppspumpar har bytts ut.

Vattenskador vid inläckning från tak och läckande radiator har åtgärdats.

Klottersanering har behövts vid ett flertal tillfällen under året.

Sopor, tex förpackningar, som ej är hushållssopor läggs ofta i soprummet. Dessa måste transporteras bort med speciellt beställda transporter och orsakar därmed föreningen kostnader.

Lokalen i portalen har under året försetts med ny ventilation och byggts om till lägenhet. Arbetet färdigställdes i början av 2018 och den nya lägenheten såldes i mars 2018.

En flerårig modernisering av ventilations- och värmesystemet är påbörjad. Stamventiler, stigventiler och termostater i lägenheterna har bytts ut.

Projektet att byta ut ventilationsaggregaten, ett per år, var planerat att påbörjas under året. Men det har försenats ett år och planeras att sättas igång under 2019.

Föreningens resultat för år 2018 är 612 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var -55 Kkr. Förändringen beror dels på ökade intäkter för årsavgifter och lokalhyror samt lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadspost förutom reparationer och underhåll är räntekostnaden och den har under år 2018 också minskat och det har ett samband med gjorda amorteringar och bättre räntevillkor.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

J.h = 1
J
Fw
140
de
C)

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde.

Föreningen har upplåtit en lägenhet under året som inbringar pengar till föreningen men anledningen till det negativa kassaflödet är att föreningen också har amorterat en stor summa på sina lån vilket är positivt för framtiden. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Takmålning	330
Avloppspumpar	100
Garageport	15

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet under perioden 2019-2022 beräknas till 4510 Kkr. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår i tabellen nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Målning utsidan fönster och balkongdörrar mot gården	2019	300
Gemensamma utrymmen	2019-22	280
Installationer	2019-22	3430
Huskropp	2019-22	440
Markytor	2019-22	20

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	91 762 607	9 987 276	4 241 644	-17 782 853	-55 252	88 153 422
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			554 400	-554 400		
lanspråktagande yttre fond			-846 375	846 375		
Balanseras i ny räkning				-55 252	55 252	
Upplåtelser	409 228	1 985 772				2 395 000
Kapitaltillskott						
Årets resultat					612 230	612 230
Belopp vid årets utgång	92 171 835	11 973 048	3 949 669	-17 546 130	612 230	91 160 652

Handwritten signatures and initials:
 P.h
 Y
 W
 10
 G
 NR
 G

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	7 358	7 274	7 227	7 328	7 537
Resultat efter finansiella poster, Kkr	612	-55	-8	470	56
Soliditet, %	63,1	59,9	59,9	53,6	52,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	672	672	672	672	672
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 126	10 180	10 185	12 271	12 484
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 165	16 171	16 174	16 173	16 273
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,23	1,40	2,26	2,18	2,70
Fastighetens belåningsgrad, % **	36,8	40,5	40,0	46,7	46,9

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-17 546 130
Årets resultat	612 230
	<hr/>
	-16 933 900
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	553 800
Ur yttre fond ianspråkats	-751 542
I ny räkning överföres	-16 736 158
	<hr/>
	-16 933 900

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödes analys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Handwritten signatures and initials:
 Jh
 J
 Jw
 H
 H
 G

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	7 345 832	7 274 001
Övriga rörelseintäkter		11 982	9 080
Summa rörelsens intäkter m.m.		7 357 814	7 283 081
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 938 853	-4 315 865
Övriga externa kostnader	5	-238 922	-324 023
Personalkostnader	5	-106 193	-111 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 792 842	-1 782 589
Summa rörelsens kostnader		-6 076 810	-6 533 528
Rörelseresultat		1 281 004	749 553
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		9 483	6 748
Räntekostnader		-678 257	-811 553
Summa finansiella poster		-668 774	-804 805
Resultat efter finansiella poster		612 230	-55 252
Årets resultat		612 230	-55 252

Mh
/

Jw

Hb

SA

C)

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och fastighetsförbättringar	6	141 357 292	142 558 783
Inventarier, verktyg och installationer	7	190 380	196 970
Pågående nyanläggningar	8	0	459 933
Summa materiella anläggningstillgångar		141 547 672	143 215 686
Summa anläggningstillgångar		141 547 672	143 215 686
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 840	13 440
Övriga fordringar		4 763	2 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	271 914	259 674
Summa kortfristiga fordringar		289 517	275 162
Kassa och bank		2 614 398	3 717 383
Summa omsättningstillgångar		2 903 915	3 992 545
SUMMA TILLGÅNGAR		144 451 587	147 208 231

P.H.
L
fw
AR
G

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	104 144 883	101 749 883
Yttre fond	3 949 669	4 241 644
Summa bundet eget kapital	108 094 552	105 991 527
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-17 546 129	-17 782 853
Årets resultat	612 230	-55 252
Summa fritt eget kapital	-16 933 899	-17 838 105
Summa eget kapital	91 160 653	88 153 422
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	51 786 745	57 536 598
Summa långfristiga skulder	51 786 745	57 536 598
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	249 840	230 793
Leverantörsskulder	192 855	310 112
Aktuell skatteskuld	0	5 848
Övriga skulder	28 739	15 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 032 755	956 374
Summa kortfristiga skulder	1 504 189	1 518 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	144 451 587	147 208 231

M.h.
Lw
AK
G

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 281 004	749 553
Avskrivningar	1 792 842	1 782 589
Erhållen ränta mm	9 483	6 748
Erlagd ränta	-678 257	-811 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 405 072	1 727 337
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	600	-5 498
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-11 790	3 487
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-117 257	167 954
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	81 024	56 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 357 649	1 949 631
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastighetsförbättringar	-584 761	0
Pågående ombyggnationer	459 933	-409 961
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-124 828	-409 961
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 395 000	0
Amortering långfristiga lån	-5 730 806	-213 214
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 335 806	-213 214
Förändring av likvida medel	-1 102 985	1 326 456
Likvida medel vid årets början	3 717 383	2 390 927
Likvida medel vid årets slut	2 614 398	3 717 383

Ch.
Fu
H
A
P
A
E
g

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

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

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostadsrätter	3 826 969	3 809 892
	Hyresintäkter bostäder	205 416	205 416
	Hyresintäkter lokaler	2 258 272	2 278 948
	Övriga tillägg lokaler	392 513	392 939
	Hyresintäkter garage	585 450	580 610
	Övr fakt kostnader	67 980	0
	Övriga intäkter	9 232	6 196
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	7 345 832	7 274 001

Handwritten signature and initials, including "M.H." and "Fw" followed by a large signature.

NOTER

Not 3	Drifstkostnader	2018	2017
	El	387 382	324 094
	Fjärrvärme	536 551	518 876
	Vatten	191 542	182 721
	Försäkringspremie	63 737	63 400
	Tomträttsavgäld	793 800	793 800
	Fastighetsskatt/avgift	367 612	376 625
	Fastighetsskötsel	130 873	146 291
	Städ	78 975	74 417
	Sophämtning	73 996	71 087
	Reparationer och underhåll	1 211 246	1 544 284
	Bredband och Kabel-TV	16 249	16 039
	Övriga kostnader	86 890	204 231
	Summa driftkostnader	3 938 853	4 315 865

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Förvaltningsarvode	118 527	116 256
	Konsultarvode	0	34 945
	Revisionsarvode	22 291	22 320
	Bankkostnader	3 828	3 860
	Övr försäljningskostnader	65 882	0
	Övriga administrativa kostnader	28 394	146 642
	Summa övriga externa kostnader	238 922	324 023

Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvode	85 890	89 050
	Sociala kostnader	20 303	22 001
	Summa personalkostnader	106 193	111 051

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och fastighetsförbättringar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	166 068 309	166 068 309
	Årets anskaffning	124 828	0
	Färdigställd ombyggnation	459 933	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 653 070	166 068 309
	Ingående avskrivningar	-23 509 526	-21 733 527
	Årets avskrivningar	-1 786 252	-1 775 999
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 295 778	-23 509 526
	Utgående redovisat värde	141 357 292	142 558 783
	Redovisat värde byggnader	137 397 418	139 039 961
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	3 959 874	3 518 822
	Summa redovisat värde	141 357 292	142 558 783

M.H.
Ju
OK
G

NOTER

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	184 600 000	184 800 000
varav byggnader:	86 000 000	85 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	226 202	226 202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 202	226 202
Ingående avskrivningar	-29 232	-22 642
Årets avskrivningar	-6 590	-6 590
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 822	-29 232
Utgående redovisat värde	190 380	196 970

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	459 933	49 972
Inköp	0	409 961
Färdigställd ombyggnation	-459 933	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	459 933
Utgående redovisat värde	0	459 933

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Ekonomisk förvaltning	29 801	29 244
Tomträttsavgälder	198 450	198 450
Försäkring	10 308	10 276
Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter	33 355	21 704
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	271 914	259 674

Not 10 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	1 222 994	1 129 761
Amortering efter 5 år	50 563 751	56 406 837
Summa långfristiga skulder	51 786 745	57 536 598

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SBAB	2019-12-13	1,83	130 820	24 252 437
SBAB	2019-03-05	0,77		20 750 000
SBAB	2019-08-29	0,83	119 020	7 034 148
Summa			249 840	52 036 585
Avgår kortfristig del				249 840
Summa långfristiga skulder				51 786 745

M.H.
g
10
2019
2018
9

NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	691 746	640 249
	Upplupna räntekostnader	11 115	13 031
	Upplupen el	37 927	31 969
	Upplupet revisionsarvode	23 000	23 000
	Övriga upplupna kostnader	268 967	248 125
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 032 755	956 374

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000
	Summa ställda säkerheter	78 000 000	78 000 000

Stockholm 2019- 5/5



Agneta Rockström


Cisse Jacobsson


Mats Jonstam



Inge Lund

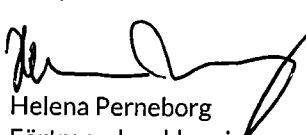

Stefan Pettersson


Maris Sedlenieks


Jan Westling

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2019.


Peter van Lienden
Auktoriserad revisor


Helena Perneborg
Förtroendevald revisor


Karolin Bagge
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvadraten 35
Org.nr. 769602-4368

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvadraten 35 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvadraten 35 för år 2018 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 9 maj 2019

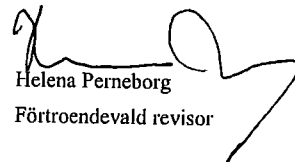

Peter van Lienden

Auktoriserad revisor



Karolin Bagge

Förtroendevald revisor


Helena Perneborg
Förtroendevald revisor