

# ÅRSREDOVISNING 2021

## BRF KVADRATEN 33

ORG NR 769607-1781



B1QFStUL5-rylmFrLL9

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

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<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 2021.

## 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 stadgar 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. Föreningen har dock inte ett gemensamt bostadsrättstillägg, utan sådant bör tecknas enskilt av varje medlem.

Föreningens byggnad utgörs av ett sexvåningshus med vind, med 49 lägenheter (48 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt) och 4 lokaler.

Friköpt tomt om 791 kvm. Den totala bruksarean enligt taxeringsbesked uppgår till 3 381 kvm, varav 2 568 kvm utgör lägenhetsyta, 603 kvm lokalyta och 210 kvm avsatt till yta för ombyggnad till lägenheter. 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 2021 innebär detta en avsättning på 317 400 kr (2020: 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 genom ombyggnad av lokalytor som upplåts till bostadsrättslägenheter

För fastighetsskötsel anlitas Tived Fastighetsservice.

## Föreningens lokaler

<i>Verksamhet</i>	<i>Kontrakt t.om.</i>
Tobaksaffär	2023-12-31
Klädbutik	2021-12-31
Fotoaffär	Tillsvidare
Konditori	2024-12-31

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi och avtal

- Föreningen erhöll i januari 2021 bidrag om SEK 265 625 från Boverket för ombyggnaden av hissar, vilken skedde 2019.
- Föreningen övergick i februari 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, beräknat till 70 000 kr per år.
- Föreningen knöt fr.o.m. 1/12 ett nytt ettårigt elavtal med ett fast kWh-pris på 63 öre.
- Avtal har tecknats med Sustend för projektledning av fasad- och fönsterrenovering och för projektledning av ombyggnad av lokaler till lägenheter.
- Tandläkarpraktiken som tidigare hyrde en lägenhet som lokal i huset flyttade ut den 1 mars. Denna lokal skall byggas om till lägenhet och bygglov har erhållits under året.
- Kontrakten med tobaksaffären och fotoaffären har omförhandlats till att endast innefatta gatuplanet. Samtidigt avslutades klädbutikens avtal, mot kompensation, 2021-12-31. Dessa tre lokalers övervåningar skall byggas om till två lägenheter. Bygglov har erhållits under året.
- Föreningen har infört avgift för andrahandsuthyrning.
- Föreningen bytte i mars avtal för sophämtningen, till att betala för vikt istället för volym, vilket enligt uträkning spar föreningen 20-30 000 per år.
- Föreningen har tagit ett bryggån på SEK 2M för att täcka kostnader för renovering av sockel och ombyggnation av lokaler till lägenheter.
- Avtal har tecknats med Brandsäkra för att fyra gånger per år se över brandsäkerheten.
- Avtal har tecknats med Söderkyl för regelbunden översyn och service av tvättutrustning.
- Föreningens försäkringsskydd har gått igenom med hjälp av mäklare.

### Fastighet

- Föreningen har köpt in nya brevlådor med digitala lås, ny tvättstugebokning, nytt passersystem till samtliga allmänna utrymmen, satt lås med inpassering med bricka på den inre entrédörren och satt upp en digital informationstavla i entrén.
- Förefintliga kameror har aktiverats på vinden för att motverka inbrott i förråden.
- OVK har genomförts under året.
- Fastighetens fasad mot Götgatan och Allhelgonagatan har renoverats.
- Samtliga fönster i fastigheten har renoverats, vilket även innefattar innerbågarna och samtliga trasiga rutor.
- Brandskyddskontroll har genomförts under året.

### 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 arbetet med att kunna deklarerera föreningen som äkta.
- Extrastämma för stadgeändring hölls 2021-09-29. Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-10-26.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

- Nya hyreskontrakt har slutits med tobaksaffären och fotoaffären.
- Föreningen har tagit ett bryggån på ytterligare SEK 2M för att täcka kostnader för ombyggnation av lokaler till lägenheter.
- Föreningen har låtit Sustend upprätta en ny underhållsplan.
- Fläktsystemet i soprummet har undersökts. En fläkt som tidigare inte varit igång har bytts ut och satts igång.
- Offert för utformning av nya lägenheter, sockelparti och entré har godkänts, från arkitektfirman How.
- Föreningen har låtit inventera vilka lägenheter som har en extra fönsterruta för ljudisolering och var det saknas.
- Ombyggnad av lokaler till lägenheter inleddes den 21 februari.

### **Medlemsinformation**

---

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 71 medlemmar. Under året har 14 st medlemmar tillkommit och 3 avgått vilket innebär att föreningen även vid räkenskapsårets slut hade 74 medlemmar.

Under året har 8 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.brfrkvadraten33.se](http://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 2021-06-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering följande sammansättning:

Erik Gribbe	Ordförande och kassör
Benny Hjalmarsson	Sekreterare
Amanda Modin	Ledamot
Camilla Persson	Ledamot
Ingegerd Nilsson	Ledamot
Johan Falemo	Ledamot
Johan Sandell	Ledamot

David Jansson	Suppleant
Yasmin Lindström	Suppleant

Amanda Modin avgick ur styrelsen efter räkenskapsårets utgång, i januari 2022

- Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening, varav en ordförande.
- Under 2021 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 2021 skötts av Fastighetsägarna Stockholm.

### Revisor

BDO Mälardalen AB med Ingela Andersson som huvudansvarig revisor

### Valberedning

Tom Thorsell och Yasmin Lindström

## **Flerårsöversikt**

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god med fastighetslån på endast 19 % av taxeringsvärdet. Sedan 2017 har föreningen amorterat 8,9 Mkr eller över 30 % av fastighetslånen. Dock har nya bryggglån på 2 Mkr tagits för att bekosta ombyggnation av lokaler till lägenheter.

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 17 226 743 kr.

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 610 454 kr	3 853 858 kr	3 870 291 kr	3 691 546 kr
Resultat efter finansiella poster	-2 960 477 kr	-969 010 kr	-162 824 kr	426 205 kr
Soliditet (%)	57 %	63 %	63 %	61 %
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	120 kvm	120 kvm
Lokalyta (kvm)	813 kvm	813 kvm	813 kvm	813 kvm
Likvida medel (kr)	2 624 762 kr	1 793 751 kr	2 235 913 kr	4 341 348 kr
Årets resultat (kr)	-2 960 477 kr	-1 123 583 kr	-506 668 kr	-29 857 kr
Kassaflöde (kr)	831 011 kr	-442 184 kr	-2 105 413 kr	-2 117 337 kr
Amortering fastighetslån	149 925 kr	102 000 kr	2 074 750 kr	2 611 000 kr
Upptagande av nya lån	2 000 000 kr	-	-	-
Fastighetslån % av taxeringsvärdet	19%	17%	17%	26%

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

Fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift 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
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>34 333 803</b>	<b>11 123 662</b>	<b>3 431 682</b>	<b>-15 778 023</b>	<b>-1 131 321</b>
Resultatdisposition enligt förenings-stämman:					
<i>Reservering till fond för yttre underhåll</i>			317 400	-317 400	
<i>lanspråktagande av fond för yttre underhåll</i>			0		
Balanseras i ny räkning				-1 131 321	1 131 321
Årets resultat					-2 960 477
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 333 803</b>	<b>11 123 662</b>	<b>3 749 082</b>	<b>-17 226 744</b>	<b>-2 960 477</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> <b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-17 226 743
Årets resultat	-2 960 477
<b>Totalt</b>	<b>-20 187 220</b>
Avsättning till yttre fond	317 400
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-20 504 620
<b>Summa</b>	<b>-20 187 220</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 610 454	3 853 858
Övriga rörelseintäkter		267 245	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 877 699</b>	<b>3 853 858</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 653 853	-3 563 815
Övriga externa kostnader	4	-37 798	-62 031
Personalkostnader och arvoden	5	-124 320	-124 586
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-896 216	-896 216
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 712 187</b>	<b>-4 646 648</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 834 488</b>	<b>-792 790</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		460	1 438
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 449	-177 658
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-125 989</b>	<b>-176 220</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 960 477</b>	<b>-969 010</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 960 477</b>	<b>-969 010</b>
Skatt		-	-162 311
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 960 477</b>	<b>-1 131 321</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	47 516 973	48 413 189
Summa materiella anläggningstillgångar		47 516 973	48 413 189
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		47 516 973	48 413 189
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		6 561	3 344
Övriga fordringar	7	3 089 320	2 099 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		206 648	374 936
Summa kortfristiga fordringar		3 302 529	2 477 417
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 302 529	2 477 417
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		50 819 502	50 890 606

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 472 095	43 472 095
Fond för yttre underhåll		3 749 082	3 431 682
Kapitaltillskott		1 985 370	1 985 370
Summa bundet eget kapital		49 206 547	48 889 147
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 226 743	-15 778 023
Årets resultat		-2 960 477	-1 131 321
Summa fritt eget kapital		-20 187 220	-16 909 344
<b>Summa eget kapital</b>		29 019 327	31 979 803
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	20 263 325	18 406 250
Leverantörsskulder		466 937	224 120
Övriga skulder		4 681	45 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 065 232	235 187
Summa kortfristiga skulder		21 800 175	18 910 803
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		50 819 502	50 890 606

## 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.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 074 949	1 074 949
Hyror, bostäder	41 851	41 851
Hyror, lokaler	2 424 343	2 712 372
Balkongtillägg	22 980	22 980
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 358	1 656
Övriga hyresintäkter	36	50
Administrativ avgift för andrahandsuthyrning	32 937	-
	<b>3 610 454</b>	<b>3 853 858</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	112 939	93 312
Städning	102 509	97 661
Tillsyn, besiktning, kontroller	66 147	5 492
Snöröjning	32 624	5 975
Reparationer	95 204	138 960
El	167 056	57 293
Uppvärmning	476 252	396 315
Vatten	106 303	106 515
Sophämtning	66 654	68 325
Försäkringspremie	30 602	29 817
Fastighetsavgift bostäder	71 491	70 021
Fastighetsskatt lokaler	258 000	258 000
Övriga fastighetskostnader	9 778	14 807
Kabel-tv/Bredband/IT	139 407	135 185
Förvaltningsarvode ekonomi	82 963	77 900
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 740	-
Panter och överlåtelse	21 195	3 957
Juridiska åtgärder	38 733	193 229
Förtida lösen av hyresavtal	1 150 000	200 000
Konsultarvode	193 420	162 135
Övriga externa tjänster	10 059	11 465
	<b>3 233 076</b>	<b>2 126 364</b>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	-	114 997
Tvättstuga	25 095	17 543
VA/Sanitet	-	1 217 149
El	134 761	-
Lås	457 652	-
Byggnad	49 728	85 405
Fasader och fönster	1 753 541	-
Gård	-	2 357
	<b>5 653 853</b>	<b>3 563 815</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>5 653 853</b>	<b>3 563 815</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	-	110
Revisionarvode	37 798	61 921
<b>Summa</b>	<b>37 798</b>	<b>62 031</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	94 598	94 800
Sociala kostnader	29 722	29 786
<b>Summa</b>	<b>124 320</b>	<b>124 586</b>

Föreningen har ingen anställd personal

#### Noter till balansräkning

#### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-15 576 397	-14 680 181
-Årets avskrivning enligt plan	-896 216	-896 216
	-16 472 613	-15 576 397
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>47 516 973</b>	<b>48 413 189</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	37 800 000	37 800 000
Mark	68 000 000	68 000 000
	105 800 000	105 800 000
Bostäder	80 000 000	80 000 000
Lokaler	25 800 000	25 800 000
	105 800 000	105 800 000

#### Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	517	517
Skattefordran	458 703	288 483
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 624 762	1 793 751
Moms på förskottsbetald hyra	5 338	16 386
<b>Summa</b>	<b>3 089 320</b>	<b>2 099 137</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek	2022-09-05	0,65%	4 887 500	-50 000	4 937 500
Stadshypotek	2022-06-01	0,65%	4 975 000	-25 000	5 000 000
Stadshypotek	2022-03-30	0,65%	6 739 075	-50 925	6 790 000
Stadshypotek	2022-09-02	0,65%	684 250	-7 000	691 250
Stadshypotek	2022-09-21	0,65%	977 500	-10 000	987 500
Stadshypotek	2022-11-22	0,65%	2 000 000	2 000 000	-
			<b>20 263 325</b>	<b>1 857 075</b>	<b>18 406 250</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

	2021-12-31	2020-12-31
<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

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se styrelsens information i förvaltningsberättelsen på sid 3.

## Underskrifter

Stockholm, datum enligt elektronisk signering.

Erik Gribbe

Benny Hjalmarsson

Ingegerd Nilsson

Camilla Persson

Johan Sandell

Johan Falemo

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk signering.  
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 2021.

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 2021 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

Vårt 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 2021 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 tryggsätt.

### 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, datum enligt elektronisk signering

BDO Mälardalen AB

Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2022 23:07

SENT BY OWNER:

Ingela Andersson · 09.05.2022 14:13

DOCUMENT ID:

rylmFrFLL9

ENVELOPE ID:

B1QFStUL5-rylmFrFLL9

DOCUMENT NAME:

Brf Kvadraten 33 Årsredovisning 2021.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Gustav Erik Gribbe erikgribbe@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2022 15:13 09.05.2022 14:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/05/1971) IP: 213.158.38.234
2. Benny Lars Lennart Hjalmarsson bennyhjalmarsson@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2022 17:36 09.05.2022 17:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/10/1982) IP: 213.88.150.66
3. Ingrid Camilla Persson camilla.pson@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2022 21:53 09.05.2022 21:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/11/1966) IP: 213.114.248.71
4. INGEGERD NILSSON ingegerdn@hotmail.com	Signed Authenticated	10.05.2022 20:09 10.05.2022 19:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 03/04/1959) IP: 188.149.178.6
5. JOHAN SANDELL sandellito@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2022 13:02 10.05.2022 14:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 10/04/1980) IP: 84.216.129.99
6. CARL JOHAN HJALMAR FALEMO johan.falemo@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2022 00:25 11.05.2022 23:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/07/1980) IP: 213.114.248.27
7. INGELA ANDERSSON ingela.andersson@bdo.se	Signed Authenticated	12.05.2022 23:07 12.05.2022 23:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/05/1972) IP: 94.255.130.87

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed