

# Årsredovisning

---

## *BRF Kvadraten 20*

769602-2958

Styrelsen för BRF Kvadraten 20 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Verksamhet

I oktober 2019 förvärvade föreningen fastigheten Kvadraten 20 i Stockholms kommun i Katarina församling. Av föreningens 39 lägenheter är 34 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt. Föreningen har fem lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Samtliga lokaler är uthyrda. Föreningen består av 44 medlemmar. Under räkenskapsåret har 6 överlåtelser skett.

Föreningen registrerades 1997-06-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-12. Föreningen äger marken som fastigheten står på och utgör en äkta bostadsrättsförening. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

### Avgifter

Inga höjningar av årsavgifter är planerade för år 2022.

### Förvaltning

Fastighetsskötsel och löpande underhåll samt teknisk förvaltning av fastigheten har skötts av Storholmen Förvaltning AB. Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB. Styrelsen har även upphandlat och tecknat avtal med ett antal olika tjänsteleverantörer:

### Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda möten. Styrelsens sammansättning har varit följande:

Emma Falk	ledamot (ordförande)
Jakob Englund	ledamot
Henrik Nilsson	ledamot
Lena Gille Lindberg	ledamot
Ulrika Torell	ledamot
Gunnie Boustedt	suppleant
Annika Söderberg	suppleant

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen – av två i förening av ledamöterna.

Revisor:

Av föreningen vald revisor har varit Staffan Zander, auktoriserad revisor, Baker Tilly Mapema AB.

*Handwritten signatures and initials:*  
vm  
Lol  
JA  
EF  
DE

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	2 071	1 994	338
Resultat efter finansiella poster	189	294	256
Soliditet %	72	69	69

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	72 042 217		256 306	294 388	72 592 911
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			294 388	-294 388	0
Förändring insatser	2 510 920	50 218			2 561 138
Årets resultat				189 247	189 247
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>74 553 137</b>	<b>50 218</b>	<b>550 694</b>	<b>189 247</b>	<b>75 343 296</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	550 694
Årets resultat	189 247
<i>Summa</i>	<i>739 941</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fonderligt stadgar	70 000
Balanseras i ny räkning	669 941
<i>Summa</i>	<i>739 941</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Hh", "V. 24", and "JE".

# RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Årsavgifter		1 012 293	906 689
Hysesintäkter		1 058 991	1 087 479
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 071 284</b>	<b>1 994 168</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 142 233	-1 016 142
Personalkostnader	3	-88 812	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-351 000	-346 145
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 582 045</b>	<b>-1 362 287</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>489 239</b>	<b>631 881</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-299 992	-337 493
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-299 992</b>	<b>-337 493</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>189 247</b>	<b>294 388</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>189 247</b>	<b>294 388</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>189 247</b>	<b>294 388</b>

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

# BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	101 502 125	101 732 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	34 000	38 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		101 536 125	101 770 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>101 536 125</b>	<b>101 770 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 486	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 490	32 515
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		36 976	32 515
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 636 763	2 799 218
<i>Summa kassa och bank</i>		2 636 763	2 799 218
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 673 739</b>	<b>2 831 733</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>104 209 864</b>	<b>104 601 733</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	74 603 355	72 042 217
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>74 603 355</i>	<i>72 042 217</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	550 694	256 306
Årets resultat	189 247	294 388
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>739 941</i>	<i>550 694</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>75 343 296</b>	<b>72 592 911</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 000 000	9 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	19 045 400	22 362 200
Förskott på hyror och avgifter	148 527	184 032
Leverantörsskulder	152 113	119 365
Aktuella skatteskulder	375 682	187 841
Övriga skulder	70 270	71 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 576	84 274
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>19 866 568</b>	<b>23 008 822</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>104 209 864</b>	<b>104 601 733</b>

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

#### **Valt regelverk**

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1, K3, ekonomiska föreningar.

Not 2	Driftskostnader	2021-12-31	2020-12-31
	Elkostnader	31 196	19 732
	Uppvärmning	375 637	273 495
	Vatten och avlopp	60 065	55 549
	Renhållning , städning	70 638	60 399
	Fastighetsservice	123 192	134 475
	Reparationer och underhåll	118 216	138 685
	Fastighetsskatt/avgift	187 841	187 841
	Fastighetsförsäkring	35 507	34 270
	Revisionskostnad	23 758	33 313
	Redovisningstjänster	64 578	63 712
	TV Bredband	12 192	14 313
	Övriga kostnader	73 946	23 804
	Momsomfördelning	-34 534	-23 445
		<b>1 142 232</b>	<b>1 016 143</b>

Not 3	Styrelsearvode	2021-12-31	2020-12-31
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvode	70 000	-
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	70 000	-
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	18 812	-
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	88 812	-

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'MN', 'ST', 'EF', and 'JE'.

**Not 4 Avskrivningar**

Byggnad

0,50-4 procent, 25-200 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	40 666 586	40 666 586
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	109 250	-
Pågående ombyggnad	7 875	-
Utgående anskaffningsvärden	40 783 711	40 666 586
Ingående avskrivningar	-405 586	-59 586
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-347 000	-346 000
Utgående avskrivningar	-752 586	-405 586
Ingående anskaffningsvärde mark	61 471 000	61 471 000
Utgående nedskrivningar	61 471 000	61 471 000
<b>Redovisat värde</b>	<b>101 502 125</b>	<b>101 732 000</b>
Taxeringsvärden, byggnader och mark	69 611 000	69 611 000

Boytan utgör 1615 kvm. Lokalyta för uthyrning utgör 745 kvm. Byggår 1931.

<b>Not 6 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	38 145	-
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	-	38 145
Utgående anskaffningsvärden	38 145	38 145
Ingående avskrivningar	-145	-
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-4 000	-145
Utgående avskrivningar	-4 145	-145
<b>Redovisat värde</b>	<b>34 000</b>	<b>38 000</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
M, W, K, P, J



Not 7	Upptagna lån	2021-12-31	2020-12-31
	Stadshypotek, 1,24% i ränta. Förfallodag 22-02-04	-10 045 400	-13 362 200
	Stadshypotek, 1,01% i ränta. Förfallodag 24-10-30	-9 000 000	-9 000 000
	Stadshypotek, 0,89% i ränta. Förfallodag 22-10-30	-9 000 000	-9 000 000
		<b>-28 045 400</b>	<b>-31 362 200</b>

Av lånen förfaller 316 800 kr inom ett år.

Under året har det även gjorts en extra amortering om 3 000 000 kr.

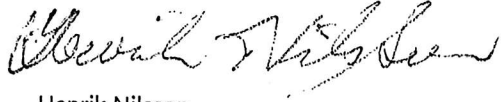
Eventuella lån med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum.

Not 8	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar, Stadsypotek	32 374 000	32 374 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>32 374 000</b>	<b>32 374 000</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

UNDERSKRIFTER

Stockholm per: 2022-04-01



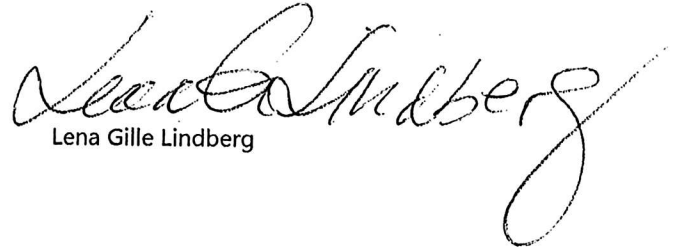
Henrik Nilsson



Jakob Englund



Ulrika Torell



Lena Gille Lindberg



Emma Falk

Min revisionsberättelse har lämnats 7/4-2022



Staffan Zander  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kvadraten 20  
Org.nr 769602-2958

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kvadraten 20 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kvadraten 20 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka Strand den 7 april 2022



Staffan Zander  
Auktoriserad revisor