

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

Räkenskapsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	11-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

## 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 i Stockholms kommun och har beteckningen Stockholm Kvadraten 33. Föreningen förvärvade fastigheten 2002-01-17. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Föreningens byggnader utgörs av ett sexvåningshus samt vindsvåning med 49 lägenheter (48 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenheter 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. Under 2008 har en uppmätning av fastighetens lokalytor genomförts enligt Svensk Standard.

#### Lägenhetsfördelning:

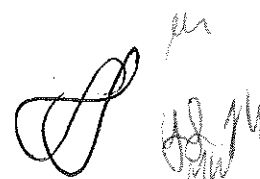
- 35 st 1 rum och kök
- 14 st 2 rum och kök

#### **Fastighetens tekniska status**

För fastigheten finns en 20-årig underhållsplan upprättad. Den uppdateras vid behov, minst en gång per år, av styrelsen. Underhållsplanen är framtagen av ÄF Infrastruktur. Underhållsplanen ligger till grund för styrelsens bedömning på niv å 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 2016 innebär detta en avsättning på 239 400 kr (2015: 214 200) kr.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 10 707 000 kronor för 20-årsperioden, det vill säga från och med år 2010 till och med år 2030. Under 2017 planeras en fortsatt renovering i etapper av avloppsstammarna på bottenvåningen. Enligt underhållsplanen är cirka 450 000 kronor avsatta för fortsatt stambyte/reparationer av de avloppsstammar som ännu ej är åtgärdade.

Styrelsen beräknar att ovan nämnda underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel samt reservation i kassa alternativt ett ökat låneutrymme genom



amorteringar. Den ekonomiska planen medger en eventuell finansiering genom nyupptagna lån om behov skulle uppstå vid en förändrad situation.

Beträffande fastighetsskötsel anlitas under perioden Görans Fastighetsservice.

### Föreningens lokaler

#### *Verksamhet*

Tobaksaffär	2017-12-31
Klädbutik	2019-12-31
Fotoaffär	2019-09-30
Konditori	2019-12-31
Tandläkare	2017-09-30

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

- Lån på 2 737 000 kr har omförhandlats till 2 år, ränta 1,45% mot tidigare 3,225% ränta
- Bundet lån på 5 000 000 kr har omförhandlats 3- mån rörlig ränta
- Lån på 1 000 000 kr har avbetalats.
- Kontrakt med Klädbutik har förlängts på 3 år
- Kontrakt med Fotoaffären har förlängts på 3 år
- En av föreningens hyresrätter har upplåtits med bostadsrätt under 2016

#### Planerat underhåll enligt underhållsplan

- Underhåll hissar

#### Extra underhåll och övrigt

- Obligatorisk Ventilationskontroll är avslutad
- Byte av avloppsrör mot vind har bytts ut
- För snöskottning är Norin och Hedlund AB anlita
- Komplettering av brandvarnare och vattendetektorer hos medlemmarna
- Gym på B-vinden har installerats

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

#### Ekonomi

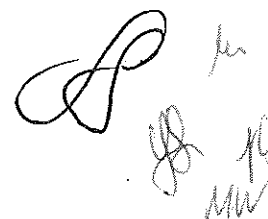
- Lån på 2 500 000 kr har lösts 2017-03-01
- Lån på 1 500 000 kr har lösts 2017-01-24
- Lån på 7 000 000 kr har omförhandlats till 3 år, ränta 1,45% mot tidigare 2,67% ränta

#### Planerat underhåll enligt underhållsplanen

- Uppdatering av tvättstugan

#### Extra underhåll och övrigt

- Pågående putsning av entré
- Planerat/pågående stambyte hos lokalhyresgäster på gatuplan.



## Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 67 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 10 st. samt antalet avgående medlemmar 9 st. under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 68 medlemmar.

Under året har åtta (2015: åtta) överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser utgår en överlåtelseavgift om 2,5 % av prisbasbelopp enligt norm vilken debiteras köparen. Vid pantsättning utgår pantsättningsavgift om 1 % av prisbasbelopp enligt norm vilken debiteras pantsättaren.

### Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Kvadraten 33 är ansluten till Fastighetsägarna Stockholm. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

### Nyhets-/informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar alternativt ansås i anslutning till entrén och/eller hissarna.

Nyheter, information, kalendarium etc. finns även på föreningens hemsida:  
[www.brkqvadraten33.se](http://www.brkqvadraten33.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 2016-05-17 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Seyhan Sevinc	Ordförande
Mikael Westerberg	Sekreterare
Yasmin Lindström	Kassör
Christian Antonio	Ledamot
Linus Feldt	Ledamot
Josephine Sidoli	Ledamot
Maria Josefsson	Suppleant

- Vid föreningsstämman 2016 avgick Eva Ankarvall ur styrelsen.
- Efter föreningsstämman 2016 har Christian Antonio och Linus Feldt avgått ur styrelsen.
- Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.
- Under 2016 har åtta protokollförda sammanträden hållits.
- Styrelsens arvoderas i enlighet med stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.
- Styrelsen kan kontaktas per telefon, e-post, via föreningens hemsida alternativt genom föreningens brevlåda i entrén.



Revisorer

Ingela Andersson (ordinarie)  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Erik Gribbe

**Flerårsöversikt**

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 800 000 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 14 364 064 kr (2015: 13 639 534 kr).

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god med ett positivt kassaflöde på 5 888 003 kr (2015: 699 146 kr), en likviditet (omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder) på 8 720 430 kr (2015: 766 909 kr) och fastighetslån på 34 % (40%) av taxeringsvärdet.

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 605 168 kr	3 642 428 kr	3 634 070 kr	3 550 316 kr
Resultat efter finansiella poster	169 408 kr	41 900 kr	346 349 kr	-93 610 kr
Soliditet (%)	54 %	45 %	44 %	47 %
Årsavgift (kr/kvm)	426 kr/kvm	426 kr/kvm	426 kr/kvm	426 kr/kvm
Bostadsarea bostadsrätt (kvm)	2 430 kvm	2 448 kvm	2 448 kvm	2 448 kvm
Bostadsarea hyresrätt (kvm)	38 kvm	120 kvm	120 kvm	120 kvm
Lokalyta (kvm)	813 kvm	813 kvm	813 kvm	813 kvm
Likviditet (kr)	8 720 430 kr	766 909 kr	427 106 kr	1 681 697 kr
Årets resultat (kr)	-210 060 kr	-300 270 kr	-62 803 kr	-228 786 kr
Kassaflöde (kr)	5 888 003 kr	699 146 kr	1 976 732 kr	-944 075 kr
Fastighetslån (% av TV)	34 %	40 %	40 %	40 %
Fastighetslån (kr/kvm totalt)	8 062 kr/kvm	8 358 kr/kvm	8 376 kr/kvm	8 376 kr/kvm

**Föreningens skattemässiga status**

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde Lex. 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 indexerar 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. Detta innebär att föreningen med största sannolikhet går med förlust de närmaste åren då en del större underhållsåtgärderna är planerade inom denna tid.

### Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har ett löpande avtal med Fastighetsägarna Stockholm AB beträffande kameral förvaltning. Enligt avtal fakturerar Fastighetsägarna Stockholm AB föreningen för nedlagd tid.

### Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser			Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Kapital-tillskott				
Belopp vid årets ingång	32 209 986	3 952 109		2 181 882	-13 639 534	-300 270	25 404 173
<u>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</u>							
- Reservering till fond för yttre underhåll				214 200	214 200		
- Balanseras i ny räkning					300 270	300 270	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 123 817	5 186 183					6 310 000
Kapitaltillskott balkonger			1 985 370				1 985 370
Årets resultat						-210 060	-210 060
Belopp vid årets utgång	34 333 803	9 138 292	1 985 370	2 396 082	-14 154 004	-210 060	33 489 483

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 154 004
Årets resultat	<u>-210 060</u>
Totalt	-14 364 064

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till fond för yttre underhåll	239 400
Balanseras i ny räkning	<u>-14 603 464</u>
Totalt	-14 364 064

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 605 168	3 642 428
Övriga rörelseintäkter		18 057	3 615
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 623 225</b>	<b>3 646 043</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 757 339	-1 890 456
Övriga externa kostnader	4	-145 914	-106 539
Personalkostnader och arvoden	5	-116 438	-111 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-896 211	-792 523
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 915 902</b>	<b>-2 901 164</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>707 323</b>	<b>744 879</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		247	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-538 162	-703 040
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-537 915</b>	<b>-702 979</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>169 408</b>	<b>41 900</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>169 408</b>	<b>41 900</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt		-379 467	-342 170
<b>Årets resultat</b>		<b>-210 060</b>	<b>-300 270</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	51 998 053	50 820 503
Pågående nyanläggningar		-	2 073 761
Summa materiella anläggningstillgångar		51 998 053	52 894 264
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		51 998 053	52 894 264
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	7	1 704 763	1 435 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 402	18 841
Summa kortfristiga fordringar		1 728 165	1 454 807
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	7	7 890 350	2 671 845
Summa kassa och bank		7 890 350	2 671 845
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		9 618 515	4 126 652
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		61 616 568	57 020 916



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 472 095	37 162 095
Fond för yttre underhåll		2 396 082	2 181 882
Kapitaltillskott		1 985 370	-
Summa bundet eget kapital		<u>47 853 547</u>	<u>39 343 977</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 154 004	-13 639 534
Årets resultat		-210 060	-300 270
Summa fritt eget kapital		<u>-14 364 064</u>	<u>-13 939 804</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>33 489 483</u>	<u>25 404 173</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	27 229 000	28 257 000
Summa långfristiga skulder		<u>27 229 000</u>	<u>28 257 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	28 000	28 000
Leverantörsskulder		116 306	132 430
Skatteskulder		165 494	613 226
Övriga skulder		113 831	2 090 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		474 454	496 029
Summa kortfristiga skulder		<u>898 085</u>	<u>3 359 743</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>61 616 568</u>	<u>57 020 916</u>

## 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.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### 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%	

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och lanspråktagande 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

	2016	2015
Årsavgifter	1 054 679	1 042 280
Hyror, bostäder	54 436	117 356
Hyror, lokaler	2 491 843	2 463 780
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 210	19 012
	<u>3 605 168</u>	<u>3 642 428</u>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	75 542	78 555
Städning	70 350	63 287
Tillsyn, besiktning, kontroller	21 432	21 266
Snöröjning	13 982	11 950
Reparationer	196 529	276 264
El	51 763	53 816
Uppvärmning	481 787	443 389
Vatten	91 011	81 331
Sophämtning	69 097	67 343
Försäkringspremie	26 660	27 065
Fastighetsavgift bostäder	62 132	60 907
Fastighetsskatt lokaler	218 000	192 000
Övriga fastighetskostnader	59 042	24 568
Kabel-tv/Bredband/IT	73 220	81 002
Förvaltningsarvode ekonomi	105 700	101 634
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 175	-
Panter och överlåtelse	-	4 243
Juridiska åtgärder	27 067	25 764
Övriga externa tjänster	11 237	9 717
	<u>1 659 726</u>	<u>1 624 101</u>
<b>Underhåll</b>		
Byggnad	97 612	266 355
	<u>1 757 339</u>	<u>1 890 456</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 757 339</b>	<b>1 890 456</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Konsultarvode	112 892	78 333
Revisionarvode	33 022	28 206
<b>Summa</b>	<u>145 914</u>	<u>106 539</u>

*[Handwritten signatures and initials]*

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2016	2015
Styrelsearvode	88 600	89 000
Sociala kostnader	27 838	22 646
	<u>116 438</u>	<u>111 646</u>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	39 626 128	39 626 128
-Nyanskaffningar, balkonger	2 073 761	-
-Mark	22 289 697	22 289 697
	<u>63 989 586</u>	<u>61 915 825</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 095 322	-10 302 799
-Årets avskrivning enligt plan	-896 211	-792 523
	<u>-11 991 533</u>	<u>-11 095 322</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>51 998 053</b>	<b>50 820 503</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	34 200 000	33 600 000
Mark	45 600 000	37 800 000
	<u>79 800 000</u>	<u>71 400 000</u>
Bostäder	58 000 000	52 200 000
Lokaler	21 800 000	19 200 000
	<u>79 800 000</u>	<u>71 400 000</u>

### Not 7 Likvida medel

	2016-12-31	2015-12-31
Sparkonto	5 802 532	584 027
Sparkonto	2 087 818	2 087 818
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 661 066	991 568
<b>Summa</b>	<b>9 551 416</b>	<b>3 663 413</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

## Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter/ Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	33 209 986	3 952 109	2 181 882	-13 639 534	-300 270	25 404 173
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			214 200	-214 200		
Balanseras i ny räkning				-300 270	300 270	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 123 817	7 171 553				8 295 370
Årets resultat					-210 060	-210 060
Belopp vid årets utgång	34 333 803	11 123 662	2 396 082	-14 154 004	-210 060	
		<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>47 853 547</b>	<b>Ansamlad förlust</b>		<b>33 489 483</b>
				<b>-14 364 064</b>		

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
Stadshypotek	3-mån	1,65%	1 500 000		1 500 000
Stadshypotek	2020-06-01	1,77%	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek	3-mån	1,35%	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek	3-mån	1,65%	3 520 000		3 520 000
Stadshypotek	2018-09-01	1,45%	2 737 000	-28 000	2 765 000
Stadshypotek	2017-03-30	2,67%	7 000 000		7 000 000
Stadshypotek	2017-03-01	3,04%	2 500 000		2 500 000
Stadshypotek			-	-1 000 000	1 000 000
			<b>27 257 000</b>		<b>28 285 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-28 000		-28 000
			<b>27 229 000</b>		<b>28 257 000</b>

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<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 11 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Lån på 2 500 000 kr har lösts 2017-03-01

Lån på 1 500 000 kr har lösts 2017-01-24

Lån på 7 000 000 kr har omförhandlats till 3 år, ränta 1,45% mot tidigare 2,67% ränta

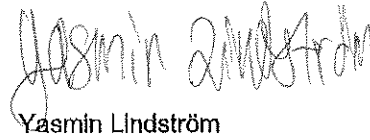


## Underskrifter

Stockholm 2017 - 05 - 07



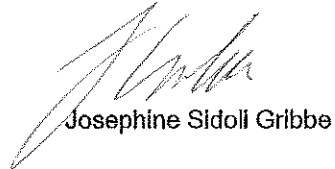
Seyhan Sevinc



Yasmin Lindström



Mikael Westerberg



Josephine Sidoli Gribbe

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05 - 08  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers 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 räkenskapsåret 2016.

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 2016 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 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 räkenskapsåret 2016 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 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.

### 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 försummelse 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 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.

Kista den 8 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ingela Andersson', is written over the typed name.

Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor