Årsredovisning 2016

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
Telefon: 070-884 09 04
Meddelande lämnas på telefonsvarare eller skickas som SMS
Mail: styrelsen@kvadraten35.se
www.kvadraten35.se

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

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 2016-12-31 793 800 kr. Avtalet gäller till och med 2019-05-31.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7225 kvm, varav 5823 kvm utgör lägenhetsyta och 1402 kvm lokalyta. I föreningen finns garage med 50 platser, varav 45 bilplatser och 5 MC-platser. I dagsläget är det kö till platserna.

Lägenhetsfördelning
1 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kök
64 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 73 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 2017-12-31
Dansskola avtal till 2020-09-30
Konsultverksamhet avtal till 2018-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2016, vilken sträcker sig över 2017–2020. 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 avloppsystemet	2015

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-03-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-08-22. 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 111 medlemmar. Nytillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som avgått under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 113. Under året har 3 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 2 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Maris Sedlenieks	ledamot/ordf,kassör
Mats Jonestam	ledamot/vice ordf
Cisse Jacobsson	ledamot/sekr
Agneta Rockström	ledamot
Inger Lund	ledamot
Stefan Pettersson	ledamot
Christian Bergström	ledamot
Christer Naumark	suppleant

Till extern ***revisor*** har Peter van Lienden valts, verksam vid Revisionsbyrå Convensia Revision PvL. Till interna revisorer valdes Helena Perneborg och Jan Westling.

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

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 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

Under året har vandaliseringen ökat och förorsakat kostnader för skador på fönster och dörrar samt för klottersanering. Stamspolningen av vertikala stammar och ombyggnad av de före detta soprummen fortsätter planenligt. Komplicerade ansvarsfrågor vid vattenskador har orsakat att juristkonsultationer har behövts.

Under året har även rensning av ventilation samt sotningskontroll utförts. OVK har genomförts och i ett antal lägenheter skall ombyggnader och justeringar utföras. Ventilationen i pumprummet har förbättrats.

Andra åtgärder som utförts i föreningen under året är bland annat en modernisering av kamerasystemet, samt att ägarlösa cyklar har avlägsnats.

Lokalen i portalen fick under våren 2016 beviljat bygglov för ombyggnad till lägenhet. Ombyggnationen har påbörjats.

Kontraktet för dentallaboratoriet har övertagits av konsultverksamhet och är uppsagt till 2018-10-31. Stämman 2016-05-25 beslutade att styrelsen ska undersöka om lokalen går att bygga om till lägenhet.

En hyreslägenhet har reparerats och upplåtits till bostadsrätt. Försäljningen inbringade ca 8,4 Mkr till föreningen, vilket har använts till att amortera på föreningens lån.

En flerårig modernisering av ventilations- och värmesystemet 2017–2020 har inletts. I projektet ska radiatorventiler, stigventiler och stamventiler bytas ut. Senare också ventilationsaggregat.

Föreningens ekonomiska förvaltare Deloitte AB har överlåtit sin fastighetsekonomiavdelning till Agenta Förvaltning AB. Föreningen har godkänt partsbytet och avtalet löper på med Agenta Förvaltning med oförändrade villkor.

Föreningens resultat för år 2016 är -8 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var 470 Kkr. Förändringen beror främst på ökade kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen samt gjorda amorteringar.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 1 783 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 1 775 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett

likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 1 775 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett negativt kassaflöde med 35 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat 10 197 Kkr på sina lån samt upplåtit en lägenhet som har inbringat 8 430 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd	*Kkr*
Reparation av bostäder	255
Modernisering av kamerasystem	28
Byte avloppsrör	51

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet under perioden 2017–2020 beräknas till 4200 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 nedan.

Planerad åtgärd	*År*	*Kostnad/Kkr.*
Fönsterbesiktning	2017	30
Fönsterrenovering	2018	80
Balkongbesiktning	2018	30
Balkongrenovering	2017-20	200
Regnvattensystem	2017-20	100
Markytor	2017-20	30
Värme/ventilation/vatten	2017-20	2900
Dörrar/säkerhet	2017-20	80
Avlopp	2017-20	160
El	2017-20	80
Lokaler	2017-20	90
Hyreslägenheter	2017-20	50
Gemensamma utrymmen	2017-20	210
Tak	2019-20	160
Fasad	2025	
Elstammar	2025	
Avloppstammar	2030	

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**89 858 750**	**3 461 133**	**3 352 644**	**-17 355 458**	**470 084**	**79 787 153**
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			334 600	-334 600		
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				470 084	-470 084	
Upplåtelser	1 903 857	6 526 143				8 430 000
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-8 479	-8 479
Belopp vid årets utgång	**91 762 607**	**9 987 276**	**3 687 244**	**-17 219 974**	**-8 479**	**88 208 674**

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	7 227	7 328	7 537	7 155	7 234
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-8	470	56	-778	-848
Soliditet, %	59,9	53,6	52,9	52,6	50,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	672	672	672	667	672
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 185	12 271	12 484	12 683	13 690
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 174	16 173	16 173	16 173	16 179
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,26	2,18	2,70	3,43	3,64
Fastighetens belåningsgrad, % **	40	47	47	47	50

* 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	-17 219 974
Årets resultat	-8 479
	-17 228 453
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	554 400
I ny räkning överföres	-17 782 853
	-17 228 453

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	7 227 175	7 327 509
Övriga rörelseintäkter		11 280	27 903
Summa rörelsens intäkter m.m.		**7 238 455**	**7 355 412**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-3 575 921	-3 217 482
Övriga externa kostnader	4	-368 261	-286 656
Personalkostnader	5	-110 663	-108 181
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 782 589	-1 782 589
Summa rörelsens kostnader		**-5 837 434**	**-5 394 908**
Rörelseresultat		**1 401 021**	**1 960 504**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		11 369	8 051
Räntekostnader		-1 420 869	-1 498 471
Summa finansiella poster		**-1 409 500**	**-1 490 420**
Resultat efter finansiella poster		**-8 479**	**470 084**
Årets resultat		**-8 479**	**470 084**

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och fastighetsförbättringar	6	144 334 782	146 110 781
Inventarier, verktyg och installationer	7	203 560	210 150
Pågående nyanläggningar	8	49 972	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**144 588 314**	**146 320 931**
Summa anläggningstillgångar		**144 588 314**	**146 320 931**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 942	7 490
Aktuell skattefordran		0	700
Övriga fordringar		1 597	2 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	263 612	221 023
Summa kortfristiga fordringar		**273 151**	**231 315**
Kassa och bank		2 390 927	2 425 928
Summa omsättningstillgångar		2 664 078	2 657 243
SUMMA TILLGÅNGAR		**147 252 392**	**148 978 174**

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 749 883	93 319 883
Yttre fond		3 687 244	3 352 644
Summa bundet eget kapital		**105 437 127**	**96 672 527**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 219 974	-17 355 458
Årets resultat		-8 479	470 084
Summa fritt eget kapital		**-17 228 453**	**-16 885 374**
Summa eget kapital		**88 208 674**	**79 787 153**
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		57 767 399	67 981 352
Summa långfristiga skulder		**57 767 399**	**67 981 352**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10	213 206	196 215
Leverantörsskulder		142 158	121 195
Aktuell skatteskuld		23 009	0
Övriga skulder		18 358	19 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	879 588	872 842
Summa kortfristiga skulder		**1 276 319**	**1 209 669**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**147 252 392**	**148 978 174**

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 401 021	1 960 504
Justeringarför avskrivningar	1 782 589	1 782 589
Erhållen ränta mm	11 369	8 051
Erlagd ränta	-1 420 869	-1 498 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 774 110**	**2 252 673**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-452	-5 890
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-42 084	14 220
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	20 963	57 818
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	29 396	-287 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 781 933**	**2 030 936**
Investeringsverksamheten		
Pågående arbeten	-49 972	0
Omklassificering pågående arbete	0	6 324
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-49 972**	**6 324**
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	8 430 000	0
Amortering långfristiga lån	-10 213 206	-1 181 949
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 766 962**	**-1 181 949**
Förändring av likvida medel	**-35 001**	**855 311**
Likvida medel vid årets början	2 425 928	1 570 617
Likvida medel vid årets slut	**2 390 927**	**2 425 928**

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 1 268 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. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	**Årsavgifter och hyresintäkter**	**2016**	**2015**
	Årsavgifter bostadsrätter	3 777 618	3 732 432
	Hyresintäkter bostäder	219 625	352 394
	Hyresintäkter lokaler	2 255 997	2 233 134
	Övriga tillägg lokaler	394 874	414 495
	Hyresintäkter garage	585 960	583 710
	Rabatt pga reparation lgh	-20 000	0
	Övriga intäkter	13 101	11 344
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	7 227 175	7 327 509

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2016	2015
	EL	309 882	297 057
	Fjärrvärme	531 907	512 705
	Vatten	173 816	153 716
	Försäkringspremie	62 487	60 867
	Tomträttsavgäld	793 800	793 800
	Fastighetsskatt/avgift	373 100	385 225
	Fastighetsskötsel	160 873	160 730
	Städ	74 621	63 209
	Sophämtning	73 507	82 318
	Reparationer och underhåll	832 356	528 412
	Kabel-TV	12 488	12 461
	Övriga kostnader	177 084	166 982
	Summa driftkostnader	3 575 921	3 217 482

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Förvaltningsarvode	113 306	183 485
	Konsultarvode	12 281	53 047
	Revisionsarvode	22 320	22 320
	Bankkostnader	3 652	5 825
	Övriga administrativa kostnader	216 702	21 979
	Summa övriga externa kostnader	368 261	286 656

Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvode	88 530	88 630
	Arbetsgivaravgifter	22 133	19 551
	Summa personalkostnader	110 663	108 181

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och fastighetsförbättringar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	166 068 309	166 068 309
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 068 309	166 068 309
	Ingående avskrivningar	-19 957 528	-18 181 529
	Årets avskrivningar	-1 775 999	-1 775 999
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 733 527	-19 957 528
	Utgående redovisat värde	**144 334 782**	**146 110 781**
	Redovisat värde byggnader	140 682 504	142 325 046
	Redovisat värde markanläggningar	3 652 278	3 785 735
	Summa redovisat värde	**144 334 782**	**146 110 781**

NOTER

	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	184 800 000	148 200 000
	varav byggnader:	85 400 000	87 800 000

Not 7	**Inventarier, verktyg och installationer**	**2016-12-31**	**2015-12-31**
	Ingående anskaffningsvärde	226 202	226 202
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**226 202**	**226 202**
	Ingående avskrivningar	-16 052	-9 462
	Årets avskrivningar	-6 590	-6 590
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-22 642**	**-16 052**
	Utgående redovisat värde	**203 560**	**210 150**

Not 8	**Pågående nyanläggningar**	**2016-12-31**	**2015-12-31**
	Ingående anskaffningsvärde	0	6 324
	Inköp	49 972	0
	Omklassificeringar	0	-6 324
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 972	0
	Utgående redovisat värde	**49 972**	**0**

Not 9	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**	**2016-12-31**	**2015-12-31**
	Kabel-TV	3 169	3 110
	Stockholms Stad exploateringskontoret	198 450	198 450
	Brandkontoret	10 105	10 079
	Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter	51 888	9 384
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	263 612	221 023

Not 10	**Långfristiga skulder**	**2016-12-31**	**2015-12-31**
	Amortering inom 2 till 5 år	1 043 667	960 496
	Amortering efter 5 år	56 723 732	67 020 856
	Summa långfristiga skulder	57 767 399	67 981 352

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SBAB	2019-12-13	1,83	111 637	24 484 935
SBAB	2017-03-03	3,77		20 750 000
SBAB	2017-08-29	0,82	101 569	12 745 670
Summa			**213 206**	**57 980 605**
Avgår kortfristig del				**213 206**
Summa långfristiga skulder				**57 767 399**

NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	555 450	466 211
	Upplupna räntekostnader	22 445	36 265
	Upplupen El	33 382	28 412
	Upplupet revisionsarvode	23 000	23 000
	Övriga upplupna kostnader	245 311	318 954
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	879 588	872 842

Övriga noter

Not 12	Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000
	Summa ställda säkerheter	78 000 000	78 000 000

Stockholm 2017-05-18

Maris Sedlenieks

Mats Jonestam

Stefan Pettersson

Stefan Pettersson

Agneta Rockström

Cisse Jacobsson

Inger Lund

Agneta Rockström

Christian Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2017.

Peter van Lienden
Auktoriserad revisor

Helena Perneborg
Intern revisor

Jan Westling.
Intern 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 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 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 "De förtroendevalda revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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, 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 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 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 "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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.

Revisorernas 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 18 maj 2017

Peter van Lienden	Helena Perneborg	Jan Westling
Auktoriserad revisor	Förtroendevald revisor	Förtroendevald revisor