

Styrelsen för Brf Kvadraten i Bromölla, 738200-2017, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2019 - 31/12 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Pionen 1, vilken innehåller 44 st bostadsrättslägenheter och 3 st bostadsrättslokaler och en hyreslokal samt 21 st carportar och 32 st bilplatser.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning

Karl-Erik Svensson	ordförande
Onorica Leandri	sekreterare
Jimmy Mattsson	ledamot
Kjell Wiik	ledamot
Eddie Henrysson	ledamot
Kristina Andersson	ledamot

Suppleanter har varit:

Valentina Andersen
Michael Lanner Ekstrand

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Karl-Erik Svensson, Onorica Leandri och Kjell Wiik, ordinarie ledamöter, samt suppleanterna Valentina Andersen och Michael Lanner Ekstrand.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Karl-Erik Svensson, Jimmy Mattsson och Eddie Henrysson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Monica Järvensivu.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 juni 2019.

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad. Fastighetskötseln har ombesörjts av Valjeprodukter Kb.

Vicevärd har varit Karl-Erik Svensson.

Lägenhetsfördelning

2 st 1 r o k 21 st 2 r o k 21 st 3 r o k

Lägenhetsytan är 2 683 m²

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början var 48 st och vid årets slut 48 st.

Årsbesiktning

Styrelsen har verkställt årlig besiktning den 9 oktober 2019.

Underhållsplan

Bostadsrättsföreningen har sedan år 2019 en underhållsplan. I planen framgår det periodiska underhållet på 20 år, samt vilka åtgärder som ska utföras och vilka kostnader det medför. Periodiskt underhåll för de närmaste 20 åren ligger i genomsnitt på 156 000 kronor årligen.

Reparationer och underhåll

Erforderliga underhålls- och reparationsarbeten har utförts, varav speciellt kan nämnas:

Ny stamledning hus Valjevägen. Ny avloppsledning och nya brunnar hus 12. Elsanering i källaren hus Valjevägen. Nya ledningar varmvatten till hus 12 och Valjevägen från hus 16.

Planerade underhåll år 2020

Målning av fönster.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 4 % fr o m 2019-01-01.

Styrelsen har beslutat om höjning av avgifterna med 2 % fr o m 2020-01-01.

Nyckeltal i tkr om ej annat anges	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 677	1 656	1 516	1 446	1 404
Resultat	19	-84	6	109	10
Soliditet (%)	71	68	63	62	57
Löner fastighetsskötsel, kr	0	0	0	0	145 818
Styrelsearvoden, kr	10 750	34 400	37 400	39 150	40 900
Värmekostnad, kr	414 093	405 420	416 445	419 173	405 951
Värmekostnad, kr/3 090 m ²	134	131	135	136	131
Antal överlåtelse	6	10	6	7	5

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	99 690	501 280	746 129	-84 288	1 262 811
Disposition			-84 288	84 288	
Avsättning yttre fond		156 203	-156 203		
Uttag yttre fond		-145 445	145 445		
Årets resultat				18 910	18 910
Årets slut	99 690	512 038	651 083	18 910	1 281 722

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	661 841,31
Årets resultat	18 910,33
Avsättning till fond för yttre underhåll	-156 203,00
Uttag ur fond för yttre underhåll	145 445,00
Summa	669 993,64

Styrelsen föreslår att 669 993,64 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	1	1 677 139	1 655 904
		1 677 139	1 655 904
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-1 372 626	-1 475 353
<i>Reparationer</i>	3	-47 286	-66 358
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-145 445	-106 565
Personalkostnader	5	-45 352	-44 474
Avskrivningar	6	-42 216	-42 216
Övriga rörelsekostnader	6	0	0
		-1 652 925	-1 734 966
Rörelseresultat		24 214	-79 062
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		0	809
Räntekostnader och liknande poster		-5 304	-6 035
		-5 304	-5 226
Årets resultat		18 910	-84 288
Årets resultat enligt ovan		18 910	-84 288
Avsättning till fond för yttre underhåll		-156 203	-50 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		145 445	106 565
Resultat efter disposition av underhåll		8 152	-27 723

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
<i>Belopp i kr</i>			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	329 555	344 406
Fastighetsförb. ROT		201 520	203 760
Installationer	8	194 714	219 839
		725 789	768 005
Summa anläggningstillgångar		725 789	768 005
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Avgift-, hyres- och kundfordringar		4 304	0
Övriga kortfristiga fordringar		483	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 010	60 270
Kassa och bank		1 010 341	1 034 676
		1 075 138	1 094 946
SUMMA TILLGÅNGAR		1 800 927	1 862 951
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		99 690	99 690
Yttre underhållsfond		512 038	501 280
		611 728	600 970
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		651 083	746 129
Årets resultat		18 910	-84 288
		669 994	661 841
SUMMA EGET KAPITAL		1 281 722	1 262 811
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	199 280	221 520
		199 280	221 520
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		22 240	42 240
Inre reparationsfond		55 101	73 495
Leverantörsskulder		97 301	137 935
Skatteskulder		31 158	15 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	114 126	109 300
		319 926	378 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 800 927	1 862 951

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Byggnad 80 år. Maskiner, inventarier, installationer 10 år.

Nettoomsättning	Not 1	År 2019	År 2018
Hysesintäkter lokaler		4 800	24 792
Hysesintäkter garage, p-plats mm		56 925	67 200
Intäkter TV, internet		157 872	157 872
Årsavgifter		1 443 804	1 422 843
Ersättningar och intäkter från boende		0	7 500
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		8 400	11 000
Övriga intäkter		5 338	8 389
Hysesbortfall		0	-9 141
Avsättning inre fond		0	-34 551
		1 677 139	1 655 904

Driftskostnader	Not 2	År 2019	År 2018
Fastighetsskötsel och städ		-258 680	-251 000
Elavgifter		-52 328	-43 022
Värme		-414 093	-405 420
Vatten & avlopp		-236 452	-292 673
Renhållning		-50 452	-51 409
Fastighetsförsäkring		-47 098	-47 100
TV och internet		-158 068	-158 052
Fastighetsskatt		-49 917	-32 323
Förbrukningsinventarier och -material		-24 312	-23 156
Reparationer lokal, inventarier		0	-1 063
Tele, post- och bankkostnader		-2 262	-2 759
Administrativt förvaltningsavtal		-53 124	0
Extern revisor		0	-6 250
Övriga förvaltningskostnader		-18 207	-7 693
Övriga externa tjänster		-1 150	-150 834
Övriga externa kostnader		-6 483	-2 599
		-1 372 626	-1 475 353

Reparationer	Not 3	År 2019	År 2018
Reparationer		-3 453	-63 108
Reparation gemensamma utrymmen		-6 311	0
Reparation installationer		-12 745	0
Reparation byggnader		-20 370	0
Reparation utvändigt		-4 407	-3 250
		-47 286	-66 358

Periodiskt underhåll	Not 4	År 2019	År 2018
Periodiskt underhåll		-145 445	-106 565
		-145 445	-106 565

Personalkostnader	Not 5	År 2019	År 2018
Löner		-750	0
Vicevärdarvode		-22 000	0
Arvode styrelsen		-10 750	-34 400
Arvode egen revisor		-900	0
Sociala och andra avgifter		-10 952	-10 074
		-45 352	-44 474

Avskrivningar		Not 6	
Avskrivningar på byggnader		-14 851	-14 851
Avskrivning på förbättringar		-2 240	-2 240
Avskrivningar på installationer		-25 125	-25 125
		-42 216	-42 216

Materiella anläggningstillgångar		Not 7				
	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2019-12-31	Avskrivn år
Mark		47 386			47 386	
Byggnader	Rak	1 579 914	-1 282 894	-14 851	282 169	1958 - 2038
Summa		1 627 300	-1 282 894	-14 851	329 555	

Ackumulerade anskaffningsvärde exkl mark		År 2019	År 2018
Vid årets början		1 579 914	1 579 914
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde		1 579 914	1 579 914
Ingående avskrivningar		-1 282 894	-1 268 043
Årets avskrivningar enligt plan		-14 851	-14 851
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan		-1 297 745	-1 282 894
Utgående bokfört värde exklusive mark		282 169	297 020
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde mark:	3 367 000	2 087 000
	Taxeringsvärde byggnader:	11 683 000	7 446 000
	Totalt taxeringsvärde:	15 050 000	9 533 000

Maskiner, inventarier, installationer		Not 8	
Vid årets början		357 486	357 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde		357 486	357 486
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar		-137 647	-112 522
Årets avskrivningar		-25 125	-25 125
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-162 772	-137 647
Restvärde enligt plan vid årets slut		194 714	219 839

Långfristiga skulder kreditinstitut		Not 9			
Långivare	Konverteringsdatum	Räntesats	Skuld År 2019	Skuld År 2018	
Ivetofta Sparbank	2020-06-30	2,89%	20 000 kr	60 000 kr	
Handelsbanken	Rörlig	1,95%	201 520 kr	203 760 kr	
	Snittränta	2,03%	221 520 kr	263 760 kr	
Avgår kortfristig del inom ett år			22 240 kr	42 240 kr	
			199 280 kr	221 520 kr	
Beräknad skuld om 5 år			190 320 kr		

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		Not 10	
Förutbetalda hyresintäkter		114 126	109 300
		114 126	109 300

**Ställda säkerheter och
ansvarsförbindelser**

Not 11

Pantbrev i fastighet

1 564 750

1 564 750

Bromölla

2020 - -

Karl-Erik Svensson

Onorica Leandri

Jimmy Mattsson

Kjell Wiik

Kristina Andersson

Eddie Henrysson

Min revisionsberättelse har avgivits

2020 - -

Monica Järvensivu
Föreningsvald revisor