

# Årsredovisning 2020



## Brf Kvadraten

*Innehåller även kallelse till stämman 30/6*



# BRF KVADRATEN

## KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA 2021

---

Datum            Onsdag 30 juni  
Tid                kl 17.00  
Plats              Föreningslokalen Tians väg 12

---

### Dagordning

- § 1                Föreningsstämmans öppnande
  - § 2                Val av stämмоordförande
  - § 3                Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
  - § 4                Fastställande av röstlängd
  - § 5                Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
  - § 6                Val av två justerare tillika rösträknare
  - § 7                Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
  - § 8                Godkännande av dagordningen
  - § 9                Föredragning av styrelsens årsredovisning
  - § 10              Föredragning av revisorns berättelse
  - § 11              Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
  - § 12              Beslut om resultatdisposition
  - § 13              Beslut om ansvarfrihet för styrelseledamöterna
  - § 14              Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
  - § 15              Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
  - § 16              Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
  - § 17              Val av revisorer och revisorssuppleant
  - § 18              Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmäld motion samt andra ärenden påkallade av lag eller stadgarna
  - § 19              Avslutande
-

Styrelsen för Brf Kvadraten i Bromölla, 738200-2017, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2020 - 31/12 2020.

## 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 Jimmy Mattsson, Eddie Henrysson och Kristina Andersson, ordinarie ledamöter, samt suppleanterna Valentina Andersen och Michael Lanner Ekstrand. Fyllnadsval för Kjell Wiik på ett år.

### 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 25 juni 2020.  
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.  
Fastighetsskötseln 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 m<sup>2</sup>

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början var 48 st och vid årets slut 46 st.

## Årsbesiktning

Styrelsen har verkställt årlig besiktning den 29 september 2020.

## 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:

Målning/renovering av fönster hus 16.

Elsanering källare hus Valjevägen

## Planerade underhåll år 2021

Målning/renovering av fönster hus 12.

## Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

## Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2 % fr o m 2020-01-01.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter 2021

Nyckeltal i tkr om ej annat anges	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 706	1 677	1 656	1 516	1 446
Resultat	-30	19	-84	6	109
Soliditet (%)	72	71	68	63	62
Styrelsearvoden, kr	14 900	10 750	34 400	37 400	39 150
Värmekostnad, kr	402 806	414 093	405 420	416 445	419 173
Värmekostnad, kr/3 090 m <sup>2</sup>	130	134	131	135	136
Antal överlåtelse	3	6	10	6	7

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	99 690	512 038	651 083	18 910	1 281 722
Disposition			18 910	-18 910	
Avsättning yttre fond		256 203	-256 203		
Uttag yttre fond		-293 626	293 626		
Årets resultat				-30 217	-30 217
<b>Årets slut</b>	<b>99 690</b>	<b>474 615</b>	<b>707 417</b>	<b>-30 217</b>	<b>1 251 505</b>

## 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	669 993,64
Årets resultat	-30 216,82
Avsättning till fond för yttre underhåll	-156 203,00
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	-100 000,00
Uttag ur fond för yttre underhåll	293 626,00
<b>Summa</b>	<b>677 199,82</b>

Styrelsen föreslår att 677 199,82 kr balanseras i ny räkning.

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Nettoomsättning</b>	1	1 705 710 <b>1 705 710</b>	1 677 139 <b>1 677 139</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-1 310 486	-1 372 626
<i>Reparationer</i>	3	-39 675	-47 286
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-293 626	-145 445
Personalkostnader	5	-45 288	-45 352
Avskrivningar	6	-42 216	-42 216
		<b>-1 731 292</b>	<b>-1 652 925</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-25 582</b>	<b>24 214</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande poster		-4 635	-5 304
		<b>-4 635</b>	<b>-5 304</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-30 217</b>	<b>18 910</b>
Årets resultat enligt ovan		-30 217	18 910
Avsättning till fond för yttre underhåll		-156 203	-156 203
Extra avsättning till fond för yttre underhåll		-100 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		293 626	145 445
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>		<b>7 206</b>	<b>8 152</b>

**BALANSRÄKNING**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<i>Not</i>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
		<i>Belopp i kr</i>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	314 704	329 555
Fastighetsförb. ROT		199 280	201 520
Installationer	8	169 589	194 714
		<b>683 573</b>	<b>725 789</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>683 573</b>	<b>725 789</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Avgift-, hyres- och kundfordringar		1 500	4 304
Övriga kortfristiga fordringar		483	483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 914	60 010
Kassa och bank		984 989	1 010 341
		<b>1 046 886</b>	<b>1 075 138</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 730 459</b>	<b>1 800 927</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		99 690	99 690
Yttre underhållsfond		474 615	512 038
		<b>574 305</b>	<b>611 728</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		707 417	651 083
Årets resultat		-30 217	18 910
		<b>677 200</b>	<b>669 994</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 251 505</b>	<b>1 281 722</b>
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	0	199 280
		<b>0</b>	<b>199 280</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	199 280	22 240
Inre reparationsfond		55 101	55 101
Leverantörsskulder		96 184	97 301
Skatteskulder		12 717	31 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	115 673	114 126
		<b>478 954</b>	<b>319 926</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 730 459</b>	<b>1 800 927</b>

## 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.

<b>Nettoomsättning</b>	<b>Not 1</b>	<b>År 2020</b>	<b>År 2019</b>
Hysesintäkter lokaler		6 300	4 800
Hysesintäkter garage, p-plats mm		55 725	56 925
Intäkter TV, internet		157 872	157 872
Årsavgifter		1 472 676	1 443 804
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		4 850	8 400
Övriga intäkter		8 287	5 338
		<b>1 705 710</b>	<b>1 677 139</b>
<b>Driftskostnader</b>	<b>Not 2</b>		
Fastighetsskötsel och städ		-253 000	-258 680
Elavgifter		-48 085	-52 328
Värme		-402 806	-414 093
Vatten & avlopp		-223 260	-236 452
Renhållning		-51 014	-50 452
Fastighetsförsäkring		-46 838	-47 098
TV och internet		-158 068	-158 068
Fastighetsskatt		-49 917	-49 917
Förbrukningsinventarier och -material		-4 558	-24 312
Tele, post- och bankkostnader		-2 192	-2 262
Administrativt förvaltningsavtal		-54 144	-53 124
Övriga förvaltningskostnader		-14 728	-18 207
Övriga externa tjänster		-1 150	-1 150
Övriga externa kostnader		-726	-6 483
		<b>-1 310 486</b>	<b>-1 372 626</b>
<b>Reparationer</b>	<b>Not 3</b>		
Reparationer		-6 423	-3 453
Reparation lokaler		-5 261	0
Reparation gemensamma utrymmen		-3 694	-6 311
Reparation installationer		-10 622	-12 745
Reparation byggnader		-9 952	-20 370
Reparation utvändigt		-3 724	-4 407
		<b>-39 675</b>	<b>-47 286</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>	<b>Not 4</b>		
Periodiskt underhåll		-293 626	-145 445
		<b>-293 626</b>	<b>-145 445</b>
<b>Personalkostnader</b>	<b>Not 5</b>		
Löner		-1 100	-750
Vicevärdsarvode		-22 000	-22 000
Arvode styrelsen		-14 900	-10 750
Arvode egen revisor		-900	-900
Sociala och andra avgifter		-6 388	-10 952
		<b>-45 288</b>	<b>-45 352</b>
<b>Avskrivningar</b>	<b>Not 6</b>		
Avskrivningar på byggnader		-14 851	-14 851
Avskrivning på förbättringar		-2 240	-2 240
Avskrivningar på installationer		-25 125	-25 125
		<b>-42 216</b>	<b>-42 216</b>



**Materiella anläggningstillgångar** **Not 7**

	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2020-12-31	Avskrivn år
Mark		47 386			47 386	
Byggnader	Rak	1 579 914	-1 297 745	-14 851	267 318	1958 - 2038
<b>Summa</b>		<b>1 627 300</b>	<b>-1 297 745</b>	<b>-14 851</b>	<b>314 704</b>	

	År 2020	År 2019
<b>Akkumulerade anskaffningsvärde exkl mark</b>		
Vid årets början	1 579 914	1 579 914
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>1 579 914</b>	<b>1 579 914</b>
Ingående avskrivningar	-1 297 745	-1 282 894
Årets avskrivningar enligt plan	-14 851	-14 851
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan</b>	<b>-1 312 596</b>	<b>-1 297 745</b>
<b>Utgående bokfört värde exklusive mark</b>	<b>267 318</b>	<b>282 169</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde mark:	3 367 000	3 367 000
Taxeringsvärde byggnader:	11 683 000	11 683 000
<b>Totalt taxeringsvärde:</b>	<b>15 050 000</b>	<b>15 050 000</b>

**Maskiner, inventarier, installationer** **Not 8**

Vid årets början	357 486	357 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	<b>357 486</b>	<b>357 486</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-162 772	-137 647
Årets avskrivningar	-25 125	-25 125
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-187 897</b>	<b>-162 772</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>169 589</b>	<b>194 714</b>

**Skulder till kreditinstitut** **Not 9**

Långgivare	Konverteringsdatum	Räntesats	Skuld År 2020	Skuld År 2019
Ivetofta Sparbank			0 kr	20 000 kr
Handelsbanken	Rörlig	2,20%	199 280 kr	201 520 kr
	<b>Snittränta</b>	<b>2,20%</b>	<b>199 280 kr</b>	<b>221 520 kr</b>
Avgår nästa års amortering (kortfristig del)			2 240 kr	22 240 kr
Beräknad skuld om 5 år vid samma amortering			188 080 kr	
Långfristig skuld			0 kr	
Kortfristig skuld			199 280 kr	

Amortering samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga. Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån.

**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **Not 10**

Förutbetalda hyresintäkter	115 673	114 126
	<b>115 673</b>	<b>114 126</b>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser** **Not 11**

Pantbrev i fastighet	1 564 750	1 564 750
----------------------	-----------	-----------

Bromölla

2021 -06-01



Karl-Erik Svensson



Onorica Leandri



Jimmy Mattsson



Valentina Andersen



Kristina Andersson



Eddie Henrysson

Min revisionsberättelse har avgivits

2021 -06-04



Monica Järvensivu

Föreningsvald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvadraten i Bromölla  
Org.nr. 738200-2017

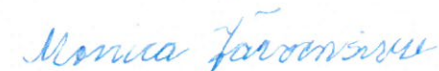
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kvadraten i Bromölla för år 2020-01-01—2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen, samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger oss rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen, samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bromölla den 04/04/2021



Monica Järvensivu  
Föreningsvald revisor

# ORDLISTA

För att bättre förstå årsredovisningen finns här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken i bokstavsordning.

## **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGARNA**

Är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

## **AVSKRIVNINGARNA**

Är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

## **BALANSRÄKNINGEN**

Visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN**

Är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och noter.

## **KORTFRISTIGA SKULDER**

Är skulder som föreningen skall reglera inom ett år.

## **LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Är skulder som föreningen skall reglera efter ett år.

## **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGARNA**

Är andra tillgångar än anläggningstillgångar, dvs för kortvarigt bruk.

## **RESULTATRÄKNINGEN**

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet uppkommit. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, och omvänt ett underskott.

## **STÄLLDA PANTER**

Avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

## **UPPLUPNA INTÄKTER**

Är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit per bokslutsdagen.

## **UPPLUPNA KOSTNADER**

Är kostnader som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte fått faktura över per bokslutsdagen.