

Årsredovisning

■ BRF
■ KVADRATEN

Org nr 716438-4641



Valldammsgatan 8 – 10, Nygatan 2

Räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	17

brfkvadraten90@gmail.com
www.kvadraten90.bostadsratterna.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Kvadraten 90 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1987-05-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1990-01-01 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-12-18.

Styrelsens säte: Skåne Län, Trelleborgs Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Kvadraten 90, Trelleborgs Kommun. Föreningens gatuadresser är Nygatan 2, Valldammsgatan 8 och 10, 231 43 Trelleborg.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Dina Försäkringar Skåne. I föreningens försäkring ingår kollektivt bostadsrättstillägg. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Lars Åkerlund	Ordförande	2021
Martin Finkbeiner	Vice ordförande	2020
Anita Kinnman	Sekreterare	2020
Anita Lindsjö	Ledamot	2021
Göran Olsson	Ledamot	2020
Ann-Marie Pahlsson	Ledamot	2021
Bo Arne Holmgren	Ledamot	2020

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Martin Finkbeiner, Anita Kinnman, Göran Olsson och Bo-Arne Holmgren.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

YREV AB	Auktoriserad revisor
Claes Månsson	Internrevisor
Leif Agerius	Internrevisor suppleant

Valberedning

Ingela Andersson – avgått under året p.g.a. flytt.
Vittorio Casagrande

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Annan administrativ och teknisk förvaltning har skötts av egen vicevärd Lars Åkerlund och vaktmästare Martin Finkbeiner som är anställda av föreningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kvadraten 90 med en tomtareal om 2 234 kvm. Marken innehåller äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1990. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av ett bostadshus i fem våningar, med totalt 47 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 3 572 kvm. Under fastigheten finns ett garage med totalt 30 garageplatser som hyrs ut till medlemmarna.

Lägenhetsfördelning

3 stycken 1 rum och kök
17 stycken 2 rum och kök
16 stycken 3 rum och kök
11 stycken 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-10-01. 39 medlemmar var närvarande och 27 lägenheter var representerade.

Underhåll och underhållsplan

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god och i ordning. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Dock ska föreningen verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2020-04-15 och som sträcker sig fram till 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel avsätts årligen till det periodiserade underhållet i långtidsplanen.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Tidigare utförda åtgärder	Utfört år	Kommentar
Rengöring av balkonger	2016	Tvätt och behandling mot påväxt
Reparation av tak	2016	Byte av trasiga takpannor och plåt
Oljning av plank	2017	Egen regi
Stamspolning	2017	Dokumentation genom filmning
Målning av trapphus	2017	Målning av trapphus och hissdörrar
Städning av frånluftskanaler	2018	Utfört av Omnino
Ny hjälpfläkt för frånluft, vind	2018	Utfört av Climat 80
Byte av slangar i ventilationskåpor	2018	Lägenheter, i egen regi
OVK (utföres vart 3:de år)	2018	Utfört av Climat 80, 2018-04-18
Rensning filter returvarmvatten	2018	Utfört av Rydjes
Byte av ytterdörrar till miljörum	2018	Daloc plåtdörrar.
Renovering av hela värmesystemet	2018	Utfört av UMIA i Trelleborg
Installation av avgasare, värmesystemet	2018	Utfört av UMIA i Trelleborg
Energideklaration (utföres vart 10:de år)	2019	Utfört av Climat 80
Ny nödbelysning i garaget	2019	Med lagstadgad batteribackup. Egen regi
Ny fotocell, garageport	2019	Utfört av Assa Abloy
Demontering av värmebatteri	2019	Fyllde ingen funktion. Besparing av el.
Ny tvättmaskin Valldammsg. 10	2019	Utbyte av trasig tvättmaskin
Ny aktuell underhållsplan	2019	Täcker nu alla komponenter i huset
Tilläggsisolering, vind	2019	30 cm lösull har lagts på befintlig lösull.
Byte av låssystem till iLOQ	2019	Byte till elektroniskt låssystem.

Åtgärder detta räkenskapsår	Utfört år	Kommentar
Nyckelläsare till entrédörrar iLOQ	2019	Isgrens Lås AB, Trelleborg
Nya brandvarnare i lägenheter	2019	Utfört i egen regi
Ny belysning vid entréer, 7 st	2019	Ahlsell. Montering av UMIA i Trelleborg
Ny motor och fjädrar, garageport	2020	Utfört av Assa Abloy
Upprensning i trädgård och vid gatan	2020	Trelleborgs Trädgårds Anläggning AB
Byte till ledlysrör, trapphus och garage	2020	Utfört i egen regi
Byte av avstängningsventiler till VVS stammar	2020	Utfört av UMIA i Trelleborg
Målning av bänkar och uterum lgh 34	2020	Utfört i egen regi av styrelsen

Planerat underhåll

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Byte av träpanel, balkonger 8 st	2020	Avser 8 balkonger på femte våningsplanet
Byte av två tvättmaskiner	2021	Tvättstugor 2:an och 8:an.
Målning av spaljé, trädäcket	2020	Utföres i egen regi.
Behovsmålning plåt	2021	Plåt på tornet och runt grunden.
Målning golv i soprum	2021	Utföres i egen regi
OVK (utföres vart 3:de år)	2021	Climat 80, offerter inhämtas

Framtida underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019-04-02 och som löper över 10 år, 20 år, 30 år och i oändlighet. Underhållsplanen uppdaterades 2020-04-15. Avsättningsbehovet bestäms för underhållsbehovet för 10 år vid varje årsuppdatering. I underhållsplanen för 10 år finns upptaget ett underhåll om 3 181 tusen kronor. Den största posten är renovering av hissarna. Styrelsen har tillsammans med Hiss i Skåne sett över hissarna och funnit att det inte föreligger något renoveringsbehov för närvarande. Det som kan komma att behöva bytas ut är elektronik och hydraulik och det ligger inom den summan som är avsatt till det i den yttre underhållsfonden i 10 årsplanen. Dock så tar föreningen så mycket underhåll som möjligt som löpande underhåll och belastar inte den yttre underhållsfonden. Kapitalet som är avsatt där vill styrelsen spara till kommande större periodiska underhåll.

Leverantörer / avtal

Föreningens förvaltning och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Teknisk förvaltning	Egen vaktmästare
Administrativ förvaltning	Egen vicevärd
Lägenhetsförteckning	BoNea
Ekonomisk förvaltning	BoNea
Serviceavtal hissar	Hiss i Skåne AB
Serviceavtal ventilation	Climat 80 AB
Serviceavtal garageport	Assa Abloy
Besiktning hissar och garageport	Kiwa Inspecta AB
Kabel-TV, leverans och service	Telenor AB
Fjärrvärme	Trelleborgs Fjärrvärme AB
Energi	Trelleborgs Energiförsäljning AB
Sophantering	Trelleborgs Kommun
Sophantering, källsortering	Stena Recycling AB
Sopkärlstvätt	Sopkärlstvätt i Malmö AB
Brandskyddsarbete	Brandservice Syd AB
Fönsterputsning	Städ & Fönsterputs, Trelleborg
Entrémattor	Hr Björkmans Entrémattor AB

Händelser under räkenskapsåret

I juli 2019 slutfördes bytet till iLOQ låssystem med att nyckelläsare monterades vid varje entrédörr. Samtidigt togs portkoden bort. Syftet med detta är att inga obehöriga skall få tillgång till portkod och komma in i huset.

Ny belysning med ledglödlampor har satts upp vid alla dörrar mot gatan och vid dörrarna från gården.

I förebyggande syfte har ny motor och fjädrar till garageporten monterats. Den gamla motorn var 30 år gammal och fjädrarna var utslitna. Med den nya motorn och fjädrarna har öppning och stängning av porten blivit mycket tystare. Den nya motorn drar dessutom betydligt mindre ström.

Under våren gjordes en ordentlig upprensning i trädgården och i rabatten mot gatan. Träd och buskar beskars, fiberduk lades ut mellan planket och flaggstången och murgröna planterades. En del andra nya växter planterades och täckbark lades ut i alla rabatter. Gamla lysrör som alltid är tända har bytts ut mot ledlysror i trapphusen och i mittgången i garaget. VVS, byte av alla avstängningsventiler till stammarna eftersom de gamla inte höll tätt när de stängdes.

Mycket av arbetet som har gjorts både under detta och förra verksamhetsåret har varit för att spara energi. Vi ser en tydlig trend att vi minskar energin som vi förbrukar både vad det gäller el och fjärrvärme. Detta har inneburit att vi inte behövt höja värmekostnaden för våra medlemmar, trots att både fjärrvärme- och elpriset har ökat de senaste åren. Vi som har fått förtroendet att sköta om vårt hus har satt en hög ambitionsnivå om att allt skall skötas på ett korrekt sätt och att vi skall hålla vårt hus i ett så gott skick som möjligt och att våra medlemmar skall vara väl informerade via PM om vad som händer och är på gång i vårt hus.

Medlemsinformation

Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 61 (62) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 7 (1) st överlåtelse varav 2 genom arv/gåva.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,5 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Föreningen har en stark och stabil ekonomi. Föreningens fonder såldes av under mars månad när coronapandemin gjorde framtiden osäker för placeringar i fonder. Försäljningen blev med en förlust mot vad som är bokfört i förra årets årsredovisning. Fonderna har under årens lopp trots det varit en god affär för föreningen. Se vinst/förlust år för år nedan. Uppgifterna är hämtade från tidigare årsredovisningar.

Sammanställning över vinst/förlust föreningen gjort på fonderna sedan 2013-14		
	Verksamhetsår	Vinst/förlust
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter (Vinst/förlust från sålda fonder år för år)	2019-2020	-206 961
	2018-2019	143 498
	2017-2018	56 470
	2016-2017	140 688
	2015-2016	117 221
	2014-2015	4 475
	2013-2014	28 673
Summa vinst från sålda fonder sedan 2013-14		+284 064

Föreningens kapital har placerats i placeringskonton hos SEB och SBAB:

SEB: 2,8 miljoner kronor, ränta 0,97 %, bindningstid 2 år.

SBAB: 1,0 miljoner kronor, ränta 0,77 %, bindningstid 1 år.

Ett lån om 5,7 miljoner har skrivits om under verksamhetsåret. Lånet flyttades från SBAB till SEB.

Ränta 0,89 % och bundet i 3 år. Snitträntan på våra lån är nu beräknad till 0,98%. Föreningen amorterar 650 000 kronor per år.

Föreningen gör ett överskott i resultatet beroende på att en del underhåll ej har kunnat genomföras p.g.a. coronapandemin, men som kommer att genomföras under verksamhetsåret 2020/2021 (som t.ex. byte av fasadbeklädnad på 8 balkonger på femte våningsplanet). Annat som föreningen behöver kapital till är eventuell övergång till gemensam el, som kommer att vara en fråga för stämman att ta beslut om.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret. Inga förändringar är heller planerade för nästkommande räkenskapsår. Januari månad år 2021 kommer återigen att vara avgiftsfri.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	633	633	575	632	633
Nettoomsättning	2 853	2 847	2 650	2 832	2 823
Resultat efter finansiella poster	290	186	437	362	616
Totalt eget kapital	9 301	9 011	8 825	8 388	8 026
Balansomslutning	31 176	31 675	31 831	31 692	31 862
Soliditet	29,8%	28,4%	27,7%	26,5%	25,2%
Bokfört värde, byggnader och mark	26 573	26 972	27 372	27 771	28 170
Taxeringsvärde, byggnader och mark	39 449	39 449	32 824	32 824	32 824
Låneskuld	21 303	21 953	22 503	22 903	23 303
Låneskuld kr/kvm	5 964	6 146	6 300	6 412	6 524
Belåningsgrad	54,0%	55,6%	68,6%	69,8%	71,0%
Amortering under året	650	550	400	400	400
Likvida medel	4 521	748	731	291	1 498
Likviditet	377%	65%	76%	105%	253%
Kassaflöde kr/kvm	193	164	234	320	285
Avsättning yttre fond kr/kvm	33	33	28	28	28

Bostadsyta: 3 572 kvm, varav 3 572 kvm bostadsrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 019 001	2 826 226	979 614	185 733
Disp. enl. stämmobeslut			185 733	-185 733
Avsättning till uh-fond enligt stadgar		118 347	-118 347	
Årets resultat				290 462
Belopp vid årets utgång	5 019 001	2 944 573	1 047 000	290 462

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	1 165 346
Avsättning till underhållsfond	-118 347
Årets resultat	290 462
Summa	1 337 462

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 337 462
Summa	1 337 462

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 852 820	2 846 532
Övriga rörelseintäkter	3	2 662	5 404
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 855 482	2 851 936
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 368 311	-1 669 228
Övriga externa kostnader	5	-16 673	-53 403
Personalkostnader och arvoden	6	-368 600	-422 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-399 030	-399 030
Summa rörelsekostnader		-2 152 614	-2 544 485
Rörelseresultat		702 868	307 451
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 038	143 498
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-427 344	-230 415
Summa finansiella poster		-409 306	-86 917
Resultat efter finansiella poster		293 562	220 534
Skatter			
Skatt på årets resultat		-3 100	-34 801
Årets resultat		290 462	185 733

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	26 573 453	26 972 483
Summa materiella anläggningstillgångar		26 573 453	26 972 483
Summa anläggningstillgångar		26 573 453	26 972 483
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	32 247	90 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	49 633	52 408
Summa kortfristiga fordringar		81 880	143 342
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	12	0	3 811 066
Summa kortfristiga placeringar		0	3 811 066
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	4 520 704	747 674
Summa kassa och bank		4 520 704	747 674
Summa omsättningstillgångar		4 602 584	4 702 082
SUMMA TILLGÅNGAR		31 176 037	31 674 565

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Medlemsinsatser		5 019 001	5 019 001
Fond för yttre underhåll		2 944 573	2 826 226
Summa bundet eget kapital		7 963 574	7 845 227
Balanserat resultat		1 047 000	979 614
Årets resultat		290 462	185 733
Summa fritt eget kapital		1 337 462	1 165 347
Summa eget kapital		9 301 036	9 010 574
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	13 101 989	21 303 133
Summa långfristiga skulder		13 101 989	21 303 133
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	8 201 044	650 000
Depositioner kortfristiga		4 500	4 500
Leverantörsskulder		213 264	341 598
Skatteskulder		0	2 965
Övriga skulder		8 564	11 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	345 640	349 978
Summa kortfristiga skulder		8 773 012	1 360 858
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 176 037	31 674 565

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är för första gången upprättad i enlighet med årsredovisningslagen BRFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntad nyttjandeperiod på 100 år.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 1,0 %

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom en direkt omföring mellan föreningens bundna och fria kapital. Avsättning till underhållsfonden sker på basis av föreningens stadgar med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 254 703	2 251 803
Hyror garage	139 120	144 000
Kabel-TV	70 500	70 500
Bredband	91 080	91 080
Värme	286 416	286 416
Överlåtelseavgift	8 194	2 273
Öresavrundning	1	5
Pantsättningsavgift	2 806	455
Summa	2 852 820	2 846 532

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Övriga intäkter	2 662	5 404
Summa	2 662	5 404

Not 4 Driftskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löpande underhåll (specifisering enligt nedan)	371 537	700 278
El	99 189	96 371
Uppvärmning	271 621	279 949
Vatten och avlopp	108 638	108 500
Avfallshantering	57 460	58 983
Tvättning sopkärl	12 851	10 497
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	73 901	70 959
Fastighetsförsäkring	29 839	30 030
Kabel-TV	72 919	67 642
Bredband	94 266	96 203
Lokalvård	9 763	3 900
Fönsterputsning	6 250	2 500
Brandskydd	6 309	6 276
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	32 625	25 160
Besiktning	0	2 858
Mobiltelefon	6 468	3 015
Föreningsverksamhet, styrelse och stämma	17 124	15 626
Administrativ förvaltning	56 812	55 509
Bankkostnader	17 613	19 637
Medlemskap Bostadsrätterna	5 595	2 769
Övriga kostnader	17 531	12 566
Summa	1 368 311	1 669 228
Specifisering av löpande underhåll		
Material	41 216	29 983
Bostäder, VVS	131 267	15 249
Gemensamt utrymme, tvättutrustning	12 414	31 983
Gemensamt utrymme, övrigt	0	37 042
VA/sanitet	19 106	963
Värme	4 043	343 122
Ventilation	8 732	21 439
Hissar	17 446	7 156
Lås	7 916	143 917
Fastighet utvändigt, dörrar	900	27 500
Markytor	62 731	700
Garage och p-plats	65 766	10 948
Försäkringsskador	0	30 276
Summa	371 537	700 278

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Revisionskostnad	12 938	10 625
Gåvor	3 060	1 458
Underhållsplan	0	32 500
Konsultarvode	675	8 750
Övrigt	0	70
Summa	16 673	53 403

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Arvode styrelse och internrevisor enligt stämmobeslut	49 300	48 500
Löner	255 600	289 540
Kostnadsersättningar	0	240
Sociala avgifter	55 726	82 921
Fora	7 974	1 623
Summa	368 600	422 824

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Avskrivning byggnader	399 030	399 030
Summa	399 030	399 030

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	220 383	230 415
Resultat försäljning kortfristiga placeringar*	206 961	0
Summa	427 344	230 415

*Tidigare innehav av fonder har under detta räkenskaps år sålts av och i år inneburit en förlust för föreningen. Sammanlagt har föreningen dock gjort en vinst, se all historik för fondinnehavet i förvaltningsberättelsen. Se även not 12 "Kortfristiga placeringar".

Not 9 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	39 903 001	39 903 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 903 001	39 903 001
Ingående avskrivningar	-14 080 518	-13 681 488
Årets avskrivningar	-399 030	-399 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 479 548	-14 080 518
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 150 000	1 150 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 150 000	1 150 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	26 573 453	26 972 483
Taxeringsvärden byggnader	29 649 000	29 649 000
Taxeringsvärden mark	9 800 000	9 800 000
Summa	39 449 000	39 449 000

Not 10 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	3 105	8 847
Skattefodran	29 142	0
Övriga fordringar	0	82 087
Summa	32 247	90 934

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Kabel-TV	17 805	17 860
Ekonomisk förvaltning	9 610	9 328
Medlemskap i Bostadsrätterna	2 825	2 770
Hiss	3 188	2 732
Bredband	14 955	18 693
Övrigt	1 250	1 025
Summa	49 633	52 408

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Bokfört värde 2020-06-30	Verkligt värde 2020-06-30	Bokfört värde 2019-06-30
Värdepapper fonder SEB*	0	0	3 811 066
Summa	0	0	3 811 066

*Föreningen har under detta räkenskapsår valt att sälja av tidigare fondbesidd hos SEB. I år innebar försäljningen en förlust som redovisas under not 8 "Räntekostnader och liknande poster".

Not 13 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
SEB transaktionskonto	719 414	746 388
SEB placeringskonto	2 800 000	0
SBAB sparkonto	0	1 286
SBAB placeringskonto	1 001 290	0
Summa	4 520 704	747 674

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-06-30	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-06-30	Nästa års amortering
SBAB	1,24 %	2021-06-08	7 701 044	150 000
SEB	0,79 %	2022-06-28	7 901 044	100 000
SEB	0,89 %	2023-05-28	5 700 945	400 000
Summa			21 303 033	650 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 13 101 989 (21 303 133) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 8 201 044 (650 000) kronor. På balansdagen utgör 650 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 650 100 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 18 053 033 (18 703 133) kronor.

Not 15 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	36 034 000	36 034 000
Summa	36 034 000	36 034 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Styrelsearvode och intern revisor	49 300	48 500
Sociala avgifter	12 325	12 125
Extern revisor	12 000	10 000
Upplupen räntekostnad	16 545	27 355
Förutbetalda hyror och avgifter	255 470	233 343
Övrigt	0	18 655
Summa	345 640	349 978

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett.

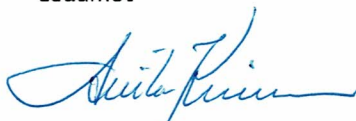
Trelleborg 2020-08-24



Martin Finkbeiner
Ledamot



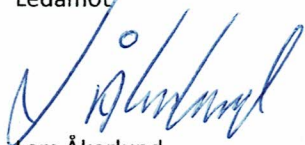
Göran Olsson
Ledamot



Anita Kinnman
Ledamot



Anita Lindsjö
Ledamot

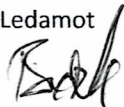


Lars Åkerlund
Ordförande



Ann-Marie Pahlsson
Ledamot

Bo-Arne Holmgren
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-09-03



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Claes Månsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvadraten 90

Org.nr 716438-4641

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvadraten 90 för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 2020-06-30 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 90 för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelser 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.

Ystad den 3 september 2020


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor