

# Årsredovisning

■ BRF  
■ KVADRATEN

Org nr 716438-4641



Valldammsgatan 8 – 10, Nygatan 2

Räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30

## Innehållsförteckning

Sida

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	16

[brfkvadraten90@gmail.com](mailto:brfkvadraten90@gmail.com)  
[www.kvadraten90.bostadsraterna.se](http://www.kvadraten90.bostadsraterna.se)

Föreningens ekonomiska förvaltare



# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Kvadraten 90 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30. 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	2019
Martin Finkbeiner	Vice ordförande	2020
Anita Kinnman	Sekreterare	2020
Anita Lindsjö	Ledamot	2019
Bo Holmgren	Ledamot	2020
Ann-Marie Pålsson	Suppleant	2019
Göran Olsson	Suppleant	2019

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Åkerlund, Anita Lindsjö, Ann-Marie Pålsson och Göran Olsson

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

#### Revisor

YREV AB, Håkan Ekstrand    Auktoriserad revisor  
Claes Månsson            Ordinarie, Intern  
Leif Agerius                Suppleant, Intern

### Valberedning

Vittorio Casagrande – sammankallande  
Ingela Andersson

### Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Annan administrativ och teknisk förvaltning sköts 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 innehas med 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 styck 4 rum och kök

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

**Ordinarie föreningsstämma** ägde rum 2018-11-06. 40 medlemmar var närvarande och 31 lägenheter var representerade, inklusive 4 fullmakter.

### 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 2019-05-28 och som sträcker sig fram till 2029.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel avsätts årligen till det planerade underhållet i långtidsplanen.

### Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Tidigare utförda åtgärder	Utfört år	Kommentar
Rengöring av balkongfrontar	2016	Tvätt och behandling mot påväxt
Reparation av tak	2016	Byte av trasiga takpannor och plåt
Oljning av plank	2017	Egen regi
Stampolning	2017	Dokumentation genom filmning
Målning av trapphus	2017	Målning av trapphus och hissdörrar
Städning av frånluftskanaler	2018	Utfört av Omnino
Ny hjälppläkt för frånluft, vind	2018	Utfört av Climat 80
Byte av alla slangar ventilationskåpor	2018	Lägenheter, i egen regi

Tidigare utförda åtgärder	Utfört år	Kommentar
OVK (Skall göras vart tredje år)	2018	Utfört av Climat 80, 2018-04-18
Rensning filter returvatten, värme	2018	Utfört av Rydjes
Inköp av ytterdörrar till miljörum	2018	Daloc plåtdörrar.

Åtgärder detta räkenskapsåret	Utfört år	Kommentar
Montering av dörrarna till miljörummen	2018	Monterade av Woody juli 2018
Renovering av hela värmesystemet	2018/2019	Utfört av UMIA i Trelleborg
Installation av avgasare, värmesystemet	2018/2019	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, pågående

#### Planerat underhåll

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Byte av låssystem till iLOQ	2019	Slutföres i juli av Isgrens Lås AB, Trelleborg
Byte av träpanel, balkonger	2019/2020	Avser 7 balkonger på femte våningsplanet.
Byte av två tvättmaskiner	2019/2020	Tvättstugor 2:an och 8:an.
Målning trädgårdsmöbler o spalje	2019	Utföres i egen regi.
Behovsmålning plåt	2020	Plåt på tornet och runt grunden.

#### Framtida underhåll

Ny underhållsplan upprättades 2019-04-02 och den löper över 10 år, 20 år, 30 år och i oändlighet. Avsättningsbehovet bestäms för underhållsbehovet för 10 år vid varje årsuppdatering.

I underhållsplanen för 10 år finns upptaget ett underhåll om 2 613 tusen kronor. Den största posten är underhåll och 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. 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 som kommer i framtiden och som ligger utanför 10-årsplanen.

#### 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
Kabel-TV, leverans och service	Telenor AB
Fjärrvärme	Trelleborgs Fjärrvärme AB
Energi	Trelleborgs Energiförsäljning AB

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Sophantering	Trelleborgs Kommun
Sophantering, källsortering	Stena Recycling AB
Sopkärilstvätt	Sopkärilstvätt i Malmö AB
Brandskyddsarbete	Brandservice Syd AB

### **Händelser under räkenskapsåret**

Värmesystemet har renoverats till modern standard. De gamla tvillingpumparna har bytts ut mot en ny tryckstyrd cirkulationspump som är både effektivare och drar mindre energi. Byte till STAD ventiler till alla stammarna, byte av alla insatser och termostater i alla element i huset och installerat avgasare till värmesystemet. Fjärrvärmeväxlaren har bytts ut eftersom den gamla var igensatt med kalk och smuts. Efter dessa åtgärder är värmesystemet i princip helt nytt i huset och nu får alla värme till sina lägenheter, samtidigt som värmesystemet drar mindre energi.

Tilläggsisolering på vinden har gjorts eftersom den gamla isoleringen sjunkit ihop. 30 cm lösull har lagts ovanpå den befintliga och på en yta om ca 400 m<sup>2</sup>. Efter det är där ca 55–60 cm isolering på vinden.

Ett värmebatteri i ventilationsrummet har demonterats eftersom det inte fyllde någon funktion och gjorde så att fläkten i ventilationsaggregatet fick arbeta hårdare och då drog mer ström.

Mycket av arbetet som har gjorts har varit för att alla ska få värme i sina lägenheter när det är kallt och för att spara energi. Priset för fjärrvärmes ökar år från år men med de åtgärder som har gjorts räknar vi med att energiuttaget från fjärrvärmes skall minska så vi inte behöver höja värmekostnaden från våra medlemmar.

Annat underhåll som gjorts under räkenskapsåret går att läsa under: Åtgärder detta räkenskapsåret.

Byte till ett elektroniskt låssystem, iLOQ är pågående och slutföres i juli 2019.

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 ska 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 62 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 1 st. överlåtelse.

### **Överlåtelse-, pantsättningsavgift**

Överlåtelse-, pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,5 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

### **Föreningens Ekonomi**

Föreningen har en stark och stabil ekonomi. Föreningens fonder har koncentrerats till tre säkra fonder där det inte finns mer än ca 20% aktier vilket är den lägsta risk som vi ska ha. Fonderna har en stabil utveckling om ca 2,5% - 3,0%. Se vidare under noterna.

Ett lån på 8 miljoner hos SEB har skrivets om till en ränta om 0,79% och med en bindningstid på tre år. Snitträntan på våra lån är nu under 1,00 %. Vi ökar amorteringen på våra lån från 550 000 kr till 650 000 kr per år.

Vi har ett överskott i vårt resultat som vi sparar för eventuellt kommande räntehöjningar utan att behöva höja avgifterna under de närmaste åren även om räntorna skulle gå upp.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret. Inga förändringar är heller planerade för nästkommande verksamhetsår. Januari månad 2020 kommer återigen att vara avgiftsfri.

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	633	575	632	633	633
Nettoomsättning	2 847	2 650	2 832	2 823	2 817
Resultat efter finansiella poster	186	437	362	616	194
Totalt eget kapital	9 011	8 825	8 388	8 026	7 410
Balansomslutning	31 675	31 831	31 692	31 862	31 552
Soliditet	28,4%	27,7%	26,5%	25,2%	23,5%
Bokfört värde, byggnader och mark	26 972	27 372	27 771	28 170	28 569
Taxeringsvärde, byggnader och mark	39 449	32 824	32 824	32 824	29 488
Låneskuld	21 953	22 503	22 903	23 303	23 703
Låneskuld kr/kvm	6 146	6 300	6 412	6 524	6 636
Belåningsgrad	55,6%	68,6%	69,8%	71,0%	80,4%
Amortering under året	550	400	400	400	400
Likvida medel	748	731	291	1 498	400
Likviditet	65%	76%	105%	253%	130%
Kassaflöde kr/kvm	164	234	320	285	203
Avsättning yttre fond kr/kvm	33	28	28	28	66

**Bostadsyta:** 3 572 kvm, varav 3 572 kvm bostadsrätt

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

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

Avsättning yttre fond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

## Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	5 019 001	2 707 879	661 251	436 710
Disp. enl. stämmobeslut			436 710	-436 710
Avsättning till uh-fond enligt stadgar		118 347	-118 347	
Årets resultat				185 733
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 019 001</b>	<b>2 826 226</b>	<b>979 614</b>	<b>185 733</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	1 097 962
Avsättning till underhållsfond	-118 347
Årets resultat	185 733
<b>Summa</b>	<b>1 165 347</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 165 347
<b>Summa</b>	<b>1 165 347</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-07-01 -2019-06-30</b>	<b>2017-07-01 -2018-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 846 533	2 649 753
Övriga rörelseintäkter	3	5 404	14 685
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 851 937</b>	<b>2 664 438</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 669 228	-1 218 998
Övriga externa kostnader	5	-53 403	-17 500
Personalkostnader och arvoden	6	-422 824	-409 135
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-399 030	-399 030
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 544 485</b>	<b>-2 044 663</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>307 451</b>	<b>619 775</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143 498	56 470
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-230 415	-227 753
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-86 917</b>	<b>-171 283</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>220 534</b>	<b>448 492</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-34 801	-11 782
<b>Årets resultat</b>		<b>185 733</b>	<b>436 710</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	9	26 972 483	27 371 513
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 972 483</b>	<b>27 371 513</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 972 483</b>	<b>27 371 513</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	8 638
Övriga fordringar	10	90 934	32 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	52 408	32 918
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>143 342</b>	<b>74 337</b>

*Kortfristiga placeringar*

Kortfristiga placeringar	12	3 811 066	3 654 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>3 811 066</b>	<b>3 654 000</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank	13	747 674	731 027
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>747 674</b>	<b>731 027</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 702 082</b>	<b>4 459 364</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 674 565</b>	<b>31 830 877</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 019 001	5 019 001
Fond för yttre underhåll		2 826 226	2 707 879
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 845 227</b>	<b>7 726 880</b>
Balanserat resultat		979 614	661 252
Årets resultat		185 733	436 710
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 165 347</b>	<b>1 097 962</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 010 574</b>	<b>8 824 842</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	21 303 133	21 953 133
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 303 133</b>	<b>21 953 133</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		650 000	550 000
Depositioner kortfristiga		4 500	4 500
Leverantörsskulder		341 598	155 294
Skatteskulder		2 965	0
Övriga skulder		11 817	13 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	349 978	329 261
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 360 858</b>	<b>1 052 902</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 674 565</b>	<b>31 830 877</b>

## Noter

### 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 1,00

#### 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 251 803	2 054 849
Hyror garage	144 000	146 000
Kabel-TV	70 500	70 500
Bredband	91 080	91 080
Värmeintäkter	286 416	286 416
Överlåtelseavgift	2 274	0
Öresavrundning	5	12
Pantsättningsavgift	455	896
<b>Summa</b>	<b>2 846 533</b>	<b>2 649 753</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Ersättning försäkringsskador	0	12 585
Övriga intäkter	5 404	2 100
<b>Summa</b>	<b>5 404</b>	<b>14 685</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Löpande underhåll (specificering enligt nedan)	700 278	216 790
El	96 371	101 394
Uppvärmning	279 949	295 416
Vatten och avlopp	108 500	117 750
Avfallshantering	58 983	66 777
Tvättning sopkärl	10 497	6 748
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	18 750
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	70 959	69 079
Hissbesiktning	0	2 844
Besiktning / Tillsyn	0	1 858
Fastighetsförsäkring	30 030	29 143
Kabel-TV	67 642	50 649
Bredband	96 203	78 960
Lokalvård	3 900	0
Fönsterputsning	2 500	5 000
Brandskydd	6 276	6 022
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	25 160	26 565
Besiktning	2 858	0
Dator, datorutrustning	0	9 337

Telefoni	3 015	3 116
Föreningsverksamhet, styrelse och stämma	15 626	14 555
Administrativ förvaltning	55 509	70 055
Bankkostnader	19 637	15 722
Medlemskap Bostadsrätterna	2 769	5 430
Övriga kostnader	12 566	7 038
<b>Summa</b>	<b>1 669 228</b>	<b>1 218 998</b>

**Specificering av löpande underhåll**

Material	29 983	11 822
Bostäder, VVS	15 249	31 428
Gemensamt utrymme, tvättutrustning	31 983	1 308
Gemensamt utrymme, övrigt	37 042	0
VA/sanitet	963	4 848
Värme	343 122	800
Ventilation	21 439	60 198
Hissar	7 156	16 757
Lås	134 917	312
Fastighet utvändigt, fönster	0	850
Fastighet utvändigt, dörrar	27 500	58 600
Markytor	700	4 070
Garage och p-plats	10 948	1 063
Försäkringsskador	30 276	24 734
<b>Summa</b>	<b>700 278</b>	<b>216 790</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Revisionskostnad	10 625	15 875
Gåvor	1 458	1 625
Underhållsplan	32 500	0
Konsultarvode	8 750	0
Övrigt	70	0
<b>Summa</b>	<b>53 403</b>	<b>17 500</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Arvode styrelse och internrevisor enligt stämmobeslut	48 500	47 500
Löner	289 540	275 190
Kostnadsersättningar	240	616
Sociala avgifter	82 921	85 829
Fora	1 623	0
<b>Summa</b>	<b>422 824</b>	<b>409 135</b>

### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Avskrivning byggnader	399 030	399 030
<b>Summa</b>	<b>399 030</b>	<b>399 030</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande poster

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	230 415	227 753
<b>Summa</b>	<b>230 415</b>	<b>227 753</b>

### Not 9 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Kvadraten 90, Trelleborgs Kommun

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	39 903 001	39 903 001
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 903 001</b>	<b>39 903 001</b>
Ingående avskrivningar	-13 681 488	-13 282 458
Årets avskrivningar	-399 030	-399 030
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 080 518</b>	<b>-13 681 488</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 150 000	1 150 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark</b>	<b>1 150 000</b>	<b>1 150 000</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>26 972 483</b>	<b>27 371 513</b>
Taxeringsvärden byggnader	29 649 000	25 424 000
Taxeringsvärden mark	9 800 000	7 400 000
<b>Summa</b>	<b>39 449 000</b>	<b>32 824 000</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	8 847	10 847
Skattefordran	0	21 934
Övriga fordringar	82 087	0
<b>Summa</b>	<b>90 934</b>	<b>32 781</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Kabel-TV	17 860	16 906
Ekonomisk förvaltning	9 328	0
Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	2 770	0
Hiss	2 732	0
Bredband	18 693	15 792
Övrigt	1 025	220
<b>Summa</b>	<b>52 408</b>	<b>32 918</b>

### Not 12 Kortfristiga placeringar

	Bokfört värde 2019-06-30	Verkligt värde 2019-06-30	Bokfört värde 2018-06-30
Värdepapper fonder SEB	3 811 066	3 937 924	3 654 000
<b>Summa</b>	<b>3 811 066</b>	<b>3 937 924</b>	<b>3 654 000</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
SEB, transaktionskonto	746 388	729 746
SBAB, placeringskonto	1 286	1 281
<b>Summa</b>	<b>747 674</b>	<b>731 027</b>



#### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
SBAB, 24 877 361 - amortering 400 tkr/år	1,06	2020-05-20	6 101 045	6 501 045
SBAB, 20 836 113 - amortering 150 tkr/år	1,24	2021-06-08	7 851 044	8 001 044
SEB, 40 165 576	0,79	2022-06-28	8 001 044	8 001 044
Avgår kortfristig del			-650 000	-550 000
<b>Summa</b>			<b>21 303 133</b>	<b>21 953 133</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Kortfristig del av långfristig skuld 650 000 kronor (550 000 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 18 703 133 kronor (19 753 133 kronor).

#### Not 15 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	36 034 000	36 034 000
Varav i eget förvar	0	0
<b>Summa</b>	<b>36 034 000</b>	<b>36 034 000</b>

#### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Styrelsearvode och intern revisor	48 500	47 500
Sociala avgifter	12 125	11 875
Extern revisor	10 000	8 000
Upplupen räntekostnad	27 355	25 717
Förutbetalda hyror och avgifter	233 343	236 169
Övrigt	18 655	0
<b>Summa</b>	<b>349 978</b>	<b>329 261</b>

#### Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

Trelleborg 2019-09-02



Martin Finkbeiner  
Ledamot



Anita Kinnman  
Ledamot



Bo Holmgren  
Ledamot

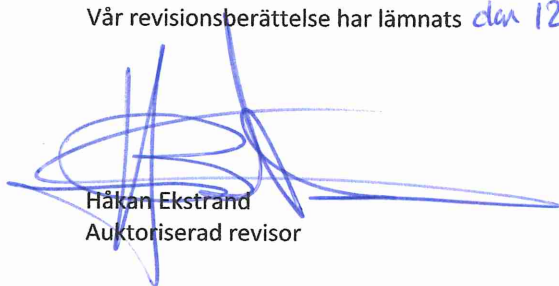


Anita Lindsjö  
Ledamot



Lars Åkerlund  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 september 2019



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 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 2019-06-30 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 2018-07-01 - 2019-06-30 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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

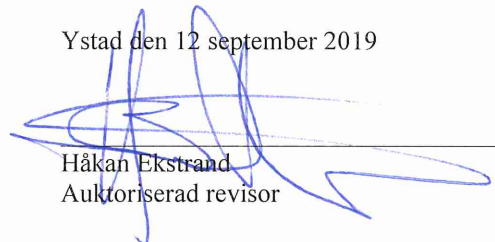
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 revisionsssed 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 12 september 2019



Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor