

Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Kvadraten 90

716438-4641



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvadraten 90

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 6 |
| Flerårsöversikt | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 7 |
| Resultaträkning | s. 8 |
| Balansräkning | s. 9 |
| Kassaflödesanalys | s. 11 |
| Noter | s. 12 |
| Underskrifter | s. 17 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1987-05-21

Säte

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun i Skåne Län..

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kvadraten 90. Föreningens gatuadresser är Nygatan 2, Valldammsgatan 8 och 10 i Trelleborg. 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. Lägenhetsfördelningen är 3 stycken 1 rum och kök, 17 stycken 2 rum och kök, 16 stycken 3 rum och kök och 11 stycken 4 rum och kök. Under fastigheten finns garage med totalt 30 garageplatser som hyrs ut till medlemmarna.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Lars Åkerlund | Ordförande |
| Inger Lilje | Suppleant |
| Anita Kinnman | Styrelseledamot |
| Karin Mårtensson | Styrelseledamot |
| Martin Friedrich Finkbeiner | Styrelseledamot |
| Mats Sjölin | Styrelseledamot |

Valberedning

Jan Persson, sammankallande och Ingrid Hansson, suppleant.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

| | | |
|----------------|----------------------|------------------|
| Håkan Ekstrand | Auktoriserad revisor | Faktor AB, Ystad |
| Björn Lindsjö | Internrevisor | Ordinarie |
| Claes Månsson | Internrevisor | Suppleant |

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2079. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2016 Reparation av tak. Byte av trasiga takpannor och plåt.
- 2016 Rengöring av balkonger. Tvätt och behandling mot påväxt.
- 2017 Stampsplning. Dokumentation genom filmning.
- 2017 Målning av trapphus och hissdörrar.
- 2018 Städning av frånluftskanaler.
- 2018 Ny hjälpfläkt för frånluft, vind.
- 2018 OVK (utföres vart 3:de år). Utfört av Climat 80, 2018-04-18.
- 2018 Byte av ytterdörrar till miljörum. Daloc plåtdörrar.
- 2018 Renovering av hela värmesystemet
- 2019 Energideklaration (utföres vart 10:de år).
- 2019 Ny aktuell underhållsplan. Täcker nu alla komponenter i huset.
- 2019 Tilläggsisolering, vind. 30 cm lösull har lagts på befintlig lösull.
- 2019 Byte av låssystem till iLOQ.
- 2020 Byte av fasad, 8 balkonger, 5:e vån.
- 2021 Isolering tak i garagedfart
- 2021 Gemensam el, IMD, installerat och avtal tecknat med Infometric AB.
- 2021 Markis, 6,5x4 m uppsatt i trädgården
- 2021 Två st nya tvättmaskiner i 2:an och 8:an.
- 2021 Nödbelysning i källargångar.
- 2021 Vattenskada i 2:an. Försäkringsärende. Skadan reparerad av Byggruppen AB.
- 2022 OVK (utföres vart 3:de år). Utfört av Climat 80, 2022-02-10.
- 2022 Byte till nya porttelefoner, Axema
- 2022 Plattytan på gården tvättad och impregnerad mot påväxt.
- 2022 Stampsplning. Görs vart femte år.
- 2022 Nytt torkskåp 2:an.
- 2022 Ny vattenpump, tappvarmvatten.
- 2022 Nytt ventilblock till hissen i 10:an.
- 2022 Inköp och montering av hjärtstartare.
- 2023 Utredning av tak för att se möjlighet att sätta upp solpaneler.
- 2023 Renovering av Boulebanan med ny sarg i betong.
- 2023 Miljötillsyn - Godkänd utan anmärkning.

Planerade underhåll

- 2024 Målning av fasaden på 8 balkonger (alla ej inglasade). Gäller vån 1-4. Offerter inhämtas

Avtal med leverantörer

| | |
|---|----------------------------------|
| Administrativ förvaltning | Egen vicevärd |
| Besiktning hissar och garageport | Kiwa Inspecta AB |
| Brandskyddsarbete | Brandservice Syd AB |
| Bredband och IP-telefoni | Ownit AB |
| Ekonomisk förvaltning | Nabo Malmö B AB |
| Energi | Trelleborgs Energiförsäljning AB |
| Entrémattor | Hr Björkmans Entrémattor AB |
| Fjärrvärme | Trelleborgs Fjärrvärme AB |
| Fönsterputsning | Städ & Fönsterputs, Trelleborg |
| Försäkringar inklusive bostadsrättstillägg. | Dina Försäkringar i Skåne |
| Gemensam el, IMD | Infometric AB |
| Kabel-TV, leverans och service | Telenor AB |
| Lås, porttelefoner | Isgrens låsservice AB |
| Lägenhetsförteckning | Nabo Malmö B AB |
| Serviceavtal garageport | Assa Abloy |
| Serviceavtal hissar | Hiss i Skåne AB |
| Serviceavtal ventilation | Climat 80 AB |
| Sophantering | Trelleborgs Kommun |
| Sophantering, källsortering | Stena Recycling AB |
| Sopkärlstvätt | Sopkärlstvätt i Malmö AB |
| Teknisk förvaltning | Egen vaktmästare |
| VVS, el | Assemblin AB |

Övrig verksamhetsinformation

UNDERHÅLL OCH UNDERHÅLLSPPLAN

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. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

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 2023-05-10. Avsättningsbehovet bestäms för underhållsbehovet för 10 år vid varje årsuppdatering. I underhållsplanen för 10 år finns upptaget ett underhåll om 2,929 miljoner 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.

Vi som har fått förtroendet att sköta om vårt hus har satt en hög ambitionsnivå om att hus och trädgård skall vara i ett så perfekt skick som möjligt och att allt skall skötas på ett korrekt sätt och att våra medlemmar skall vara väl informerade via PM om vad som händer och är på gång i vårt hus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en stark och stabil ekonomi.

Föreningens kapital är placerat i räntebärande placeringskonton hos SBAB.

1,064 miljoner kronor. Bundet till 2024-03-25.

2,800 miljoner kronor. Bundet till 2025-03-24.

Ett lån på 4,6 miljoner hos SEB som skulle skrivas om den 2023-05-28 kronor har flyttats till SBAB. Ränta 3,91 %. Lånet är bundet på 6 år. Snitträntan på våra lån är nu 2,51 %. Vi amorterar 750 tusen kronor per år. Totalt har vi i lån 19 253 033 kronor den 23-06-30. Det är en låneskuld på 5 390 kr per kvm bostadsyta.

ÅRSavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret. Januari månad har lämnats avgiftsfri. Inga avgiftshöjningar är heller planerade under kommande verksamhetsår. Däremot kommer januari 2024 inte lämnas avgiftsfri eftersom alla kostnader och räntor har ökat det senaste året. Den avgiftsfria månaden (som inte ges längre) täcker upp kostnadsökningarna och därmed behöver vi inte höja avgifterna.

I budgeten som styrelsen har gjort har vi räknat med ökade kostnader med ca 15 % och även räknat in högre räntor på våra lån.

Förändringar i avtal

Nabo Malmö B AB har skött vår ekonomiska förvaltning till den 23-06-30. Styrelsen har tecknat avtal med Riksbyggen som sköter den ekonomiska förvaltningen från och med den 23-07-01.

ANDRA VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Nytt torkskåp har installerats i 2:an. Det gamla gick inte att reparera eftersom det inte fanns reservdelar längre.

Ny cirkulationspump till tappvarmvattnet har installerats vilket innebär att alla lägenheter, även de som ligger längst bort, nu får varmt vatten fort.

Nytt ventilblock till 10:ans hiss har installerats eftersom det gamla var utslitet med följd att hissen stannade ofta.

Stampsugning har genomförts. Det gör vi vart femte år för att hålla våra avloppsstammar rena och därmed undvika stambyte.

Föreningen har köpt in hjärtstartare som hänger på väggen i 10:ans entré. Ett 10-tal medlemmar har gått kurs i HLR hos räddningstjänsten.

Utredning av taket har gjorts tillsammans med Riksbyggens ombyggnadsavdelning för att se om det går att sätta solpaneler på taket.

Resultatet av utredningen visade att taket håller i 10-15 år, medans solpaneler håller i drygt 30 år. Förslaget var att låta taket leva sin livslängd och i samband med takbyte sätta upp solpaneler. Styrelsen beslöt följa utredarens förslag att avvakta med solpaneler.

Renovering av Boulebanan har gjorts. Sargen som var i trä var rutten och har bytts ut mot sarg av betongplattor. Samtidigt fick Boulebanan nytt toppskikt.

Övriga uppgifter

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift är 2,5 % av ett prisbasbelopp, pantsättningsavgift är 1,5 % av ett prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse är 10 % av ett prisbasbelopp. Prisbasbeloppet för 2023 är 52 500 kr (år 2022, 48 300 kr).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar AB. Bostadsrättstillägg och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i föreningens försäkring.

Fördelning av intäkter och kostnader



| |
|----------------------------------|
| ● Årsavgifter, bostäder 76.82% |
| ● Värme 9.73% |
| ● Övriga intäkter 4.89% |
| ● Hyresintäkter, p-platser 4.85% |
| ● Bredband 2.11% |
| ● Kabel-TV 1.60% |



| |
|-----------------------------------|
| ● Taxebundna kostnader 34.66% |
| ● Personalkostnader 18.46% |
| ● Reparationer 16.99% |
| ● Övriga driftskostnader 15.15% |
| ● Övriga externa kostnader 12.42% |
| ● Fastighetskötsel 2.33% |

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 | 2020 - 2021 | 2019-2020 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| Nettoomsättning | 2 904 | 2 909 | 2 648 | 2 853 |
| Resultat efter fin. poster | 372 | 392 | -21 | 290 |
| Soliditet, % | 34 | 32 | 30,5 | 29,8 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 5 390 | 5 600 | 5 782 | 5 964 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

| | 2022-06-30 | DISPONERING AV | DISPONERING AV | 2023-06-30 |
|-----------------------|------------------|----------------|----------------|-------------------|
| | | FÖREGÅENDE ÅRS | ÖVRIGA POSTER | |
| | | RESULTAT | | |
| Insatser | 5 019 001 | - | - | 5 019 001 |
| Fond, yttre underhåll | 3 027 723 | - | 155 736 | 3 183 459 |
| Balanserat resultat | 1 233 409 | 392 332 | -155 736 | 1 470 005 |
| Årets resultat | 392 332 | -392 332 | 372 346 | 372 346 |
| Eget kapital | 9 672 465 | 0 | 372 346 | 10 044 811 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 470 005 |
| Årets resultat | 372 346 |
| Totalt | 1 842 351 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 1 842 351 |
| | 1 842 351 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 JULI - 30 JUNI | NOT | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 2 904 443 | 2 908 791 |
| Rörelseintäkter | | 32 280 | 199 285 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 936 723 | 3 108 076 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3, 4, 5, 6 | -1 292 744 | -1 601 150 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -232 207 | -200 080 |
| Personalkostnader | 8 | -345 270 | -373 480 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -399 036 | -399 030 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 269 257 | -2 573 741 |
| RÖRELSERESULTAT | | 667 466 | 534 335 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 83 036 | 21 435 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -378 156 | -163 438 |
| Summa finansiella poster | | -295 120 | -142 003 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 372 346 | 392 332 |
| ÅRETS RESULTAT | | 372 346 | 392 332 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 25 376 357 | 25 775 393 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 25 376 357 | 25 775 393 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| 25 376 357 | | | |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 0 | 4 959 |
| Övriga fordringar | 11 | 68 254 | 71 412 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 212 803 | 78 696 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 281 057 | 155 067 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 4 029 698 | 4 252 634 |
| Summa kassa och bank | | 4 029 698 | 4 252 634 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| 4 310 756 | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | | |
| 29 687 113 | | | |
| 30 183 094 | | | |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 5 019 001 | 5 019 001 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 183 459 | 3 027 723 |
| Summa bundet eget kapital | | 8 202 460 | 8 046 724 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 470 005 | 1 233 409 |
| Årets resultat | | 372 346 | 392 332 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 842 351 | 1 625 741 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 10 044 811 | 9 672 465 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | 11 701 989 | 14 752 088 |
| Summa långfristiga skulder | | 11 701 989 | 14 752 088 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 7 551 044 | 5 250 945 |
| Leverantörsskulder | | 154 946 | 81 556 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 19 775 | 13 497 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 214 547 | 412 542 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 940 312 | 5 758 540 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 29 687 113 | 30 183 094 |

Kassaflödesanalys

| 1 JULI - 30 JUNI | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Likvida medel vid årets början | 4 252 634 | 4 064 638 |
| Resultat efter finansiella poster | 372 346 | 392 332 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 399 036 | 399 030 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 771 382 | 791 362 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -125 990 | 201 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 2 181 772 | -2 403 666 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | 2 827 163 | -1 612 103 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringar | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 0 | 0 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | -3 050 099 | 1 800 099 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -3 050 099 | 1 800 099 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -222 936 | 187 996 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 4 029 698 | 4 252 634 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvadraten 90 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

| | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 260 346 | 2 260 343 |
| Hysesintäkter, p-platser | 142 800 | 142 000 |
| Övriga intäkter | 143 749 | 80 253 |
| Kabel-TV | 47 000 | 70 500 |
| Bredband | 62 040 | 93 060 |
| Intäktssreduktion | -5 628 | -17 774 |
| Värme | 286 416 | 286 416 |
| Försäkringsersättning | 0 | 193 278 |
| Summa | 2 936 723 | 3 108 076 |

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel | 5 307 | 6 097 |
| Städning | 5 000 | 3 750 |
| Besiktning och service | 33 161 | 81 295 |
| Övrigt | 120 | 0 |
| Summa | 43 588 | 91 142 |

NOT 4, REPARATIONER

| | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 274 543 | 188 434 |
| Försäkringsskador | 0 | 196 446 |
| Reparation dörrar och lås | 26 555 | 112 122 |
| Reparation gemensamma utrymmen | 16 598 | -2 380 |
| Periodiskt underhåll | 0 | 65 933 |
| Summa | 317 696 | 560 555 |

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 163 925 | 169 808 |
| Uppvärmning | 300 823 | 288 122 |
| Vatten | 109 249 | 158 430 |
| Sophämtning | 74 187 | 60 476 |
| Summa | 648 183 | 676 836 |

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 32 075 | 31 653 |
| Bredband/Kabel-TV | 169 821 | 162 451 |
| Fastighetsskatt | 81 381 | 78 513 |
| Summa | 283 277 | 272 617 |

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier | 6 886 | 1 556 |
| Övriga förvaltningskostnader | 98 262 | 103 189 |
| Förbrukningsmaterial | 35 944 | 9 225 |
| Kontorsmaterial | 581 | 3 625 |
| Trycksaker | 1 902 | 1 654 |
| Tele och post | 8 845 | 7 963 |
| Revisionsarvoden | 19 748 | 14 562 |
| Ekonomisk förvaltning | 60 040 | 58 306 |
| Summa | 232 207 | 200 080 |

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

| | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 52 500 | 48 300 |
| Löner, arbetare | 262 800 | 273 160 |
| Sociala avgifter | 33 079 | 44 596 |
| Övriga personalkostnader | -3 109 | 7 424 |
| Summa | 345 270 | 373 480 |

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Ränteintäkt från bank | -83 036 | -21 435 |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 378 117 | 163 438 |
| Övriga räntekostnader | 39 | 0 |
| Summa | 295 120 | 142 003 |

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 41 053 001 | 41 053 001 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 41 053 001 | 41 053 001 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -15 277 608 | -14 878 578 |
| Årets avskrivning | -399 036 | -399 030 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -15 676 644 | -15 277 608 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 25 376 357 | 25 775 393 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>1 150 000</i> | <i>1 150 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 38 712 000 | 38 712 000 |
| Taxeringsvärde mark | 13 200 000 | 13 200 000 |
| Summa | 51 912 000 | 51 912 000 |

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 47 262 | 47 130 |
| Skattefordringar | 20 992 | 24 282 |
| Summa | 68 254 | 71 412 |

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|---|----------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 78 489 | 37 580 |
| Fastighetsskötsel | 20 094 | 0 |
| Försäkringspremier | 28 488 | 26 377 |
| Förvaltning | 0 | 14 739 |
| Räntor | 85 732 | 0 |
| Summa | 212 803 | 78 696 |

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-06-30 | SKULD 2023-06-30 | SKULD 2022-06-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB | 2024-05-15 | 0,73 % | 7 251 044 | 7 401 044 |
| SBAB | 2029-05-21 | 3,39 % | 4 500 945 | 4 900 945 |
| SBAB | 2025-07-09 | 3,43 % | 7 501 044 | 7 701 044 |
| Summa | | | 19 253 033 | 20 003 033 |
| Varav kortfristig del | | | 7 551 044 | 5 250 945 |

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.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 56 240 | 90 958 |
| El | 14 844 | 14 182 |
| Uppvärmning | 12 948 | 12 341 |
| Utgiftsräntor | 30 262 | 11 341 |
| Vatten | 0 | 12 589 |
| Sociala avgifter | 17 437 | 16 416 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 66 817 | 254 715 |
| Beräknat revisionsarvode | 15 999 | 0 |
| Summa | 214 547 | 412 542 |

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 36 034 000 | 36 034 000 |

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Rensning av takrännor vilket är påbörjat och beräknas vara slutfört under hösten 2023. Plåtstosar på taket för avluftning av avloppsrör bytes under hösten 2023.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Lars Åkerlund
Ordförande

Anita Kinnman
Styrelseledamot

Karin Mårtensson
Styrelseledamot

Martin Friedrich Finkbeiner
Styrelseledamot

Mats Sjölin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Faktor AB, Ystad
Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Björn Lindsjö
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.10.2023 13:10

SENT BY OWNER:

Damian Padyasek • 16.10.2023 09:05

DOCUMENT ID:

S1gP0ew5bT

ENVELOPE ID:

HyDRew5-6-S1gP0ew5bT

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022-2023 - Brf Kvadraten 90.pdf
19 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. LARS ÅKERLUND ls.akerlund@gmail.com | Signed Authenticated | 16.10.2023 09:12 16.10.2023 09:07 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1952/01/11) IP: 84.216.52.132 |
| 2. MATS SJÖLIN mats_sjolin@yahoo.se | Signed Authenticated | 16.10.2023 09:20 16.10.2023 09:07 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1954/06/14) IP: 84.216.52.144 |
| 3. KARIN MÅRTENSSON karin.mereda@gmail.com | Signed Authenticated | 18.10.2023 08:21 16.10.2023 10:02 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1938/07/12) IP: 84.216.52.176 |
| 4. ANITA KINNMAN anita.kinnman@gmail.com | Signed Authenticated | 19.10.2023 10:27 19.10.2023 10:21 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1938/04/04) IP: 84.216.52.147 |
| 5. MARTIN FRIEDRICH FINKBEINER mfinkbeiner@ownit.nu | Signed Authenticated | 23.10.2023 10:28 18.10.2023 14:19 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1955/08/17) IP: 84.216.52.152 |
| 6. Pål Håkan Andreas Ekstrand hakan.ekstrand@faktor.se | Signed Authenticated | 23.10.2023 11:34 23.10.2023 11:25 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1972/06/23) IP: 193.221.120.196 |
| 7. BJÖRN LINDSJÖ bjornlindsjo50@gmail.com | Signed Authenticated | 23.10.2023 13:10 23.10.2023 13:08 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1950/02/25) IP: 84.216.52.133 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed