



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvadrat i Klågerup

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. 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 bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Svedala.

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

Styrelsen

Johanna Troell	Ordförande
Marcus Flodén	Ledamot
Konrad Gajecki	Ledamot

Tommi Pölköo	Suppleant
Simon Troell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Håkan Rylander	Ordinarie Extern	R R Revision
Bo Rocatis	Ordinarie Intern	Brf Kvadrat

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tejarp 6:142	2016	Svedala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via värmepump.

Byggnadsår och ytor

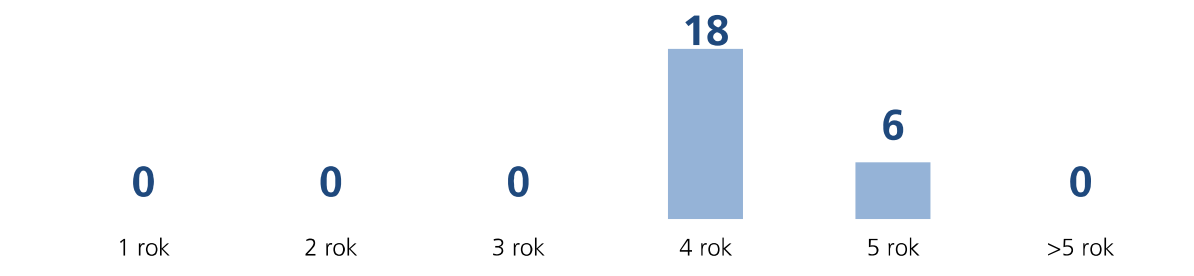
Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 6 flerbostadshus.
Värdeåret är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 196 m², varav 2 196 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Soprum
Förråd
Grönytor
Besöksparkeringar
Carportar

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Gödsling av sedumtak	2022	Föreningens samtliga sedumtak har gödslats två gånger under verksamhetsåret 2022
Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärd av uppkomna defekter på fasadytor	2023	I skrivande stund är styrelsen i processen att efterfråga kostnadsofferter för åtgärder. Genomförandet förväntas ske under år 2023 alternativt år 2024.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ förvaltning	SBC
Avfallshantering: kartong, tidningar, glas, metall, plast	SUEZ RECYCLING AB
Avfallshantering: mat och restavfall	SYSAV

Övrig information

Skötsel av grönytor tillika halkbekämpning och snöröjning görs av medlemmar.

Föreningens ekonomi

Amortering:

För att upprätthålla en bra likviditet i föreningen, har styrelsen tillfälligt (1-2år?) stoppat den löpande amorteringen som vanligtvis betalats under årets gång. Denna strategi ämnar att "rida ut stormen", dvs säkerställa att det finnes tillräckligt med likvida medel för att ha täckning för eventuellt ökade räntekostnader innan de förhoppningsvis faller ner till en mer stabil och förutsägbar nivå.

Enligt den befintliga ekonomiska plan som finnes i medlemmars boende-pärm, bör amorteringsgraden ligga på ca 1,33%, dvs ca 357tkr för år 2023. Ifall räntorna stiger mer än förväntat, ämnar föreningen kort och gott att bekosta denna ökning genom att minska amorteringen (enbart om det blir nödvändigt). Utfallet av 2023 års ekonomi kommer därför att diktera hur mycket likvider som finnes tillgängligt för amortering. Enligt lagd budget bör den planerade amorteringen tillåtas då "grund för avgiftsuttag" påvisar preliminärt ett överskott på ca 430tkr (givet att allt uppfylles och inga oförutsedda kostnader uppvisas under år 2023). Uppvisas ett positivt kapitalflöde vid bokslutet för verksamhetsåret år 2023 ämnar föreningen i stället att göra en engångs-amortering varvid storleken av detta dikteras av det ekonomiska utfallet. Styrelsen önskar att poängtera att detta inte är en strategi som skall anses vara långvarig utan skall enbart ses som en åtgärd under den turbulens som råder inom svensk ekonomi i skrivande stund. Handelsbanken har godkänt att stoppa amorteringen på föreningens två (av tre lån). Amortering för det tredje lånet (via Swedbank) fortskrider enligt plan.

Underhållsplan:

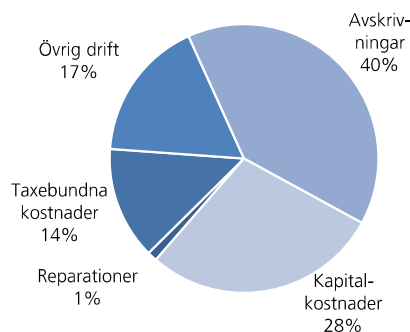
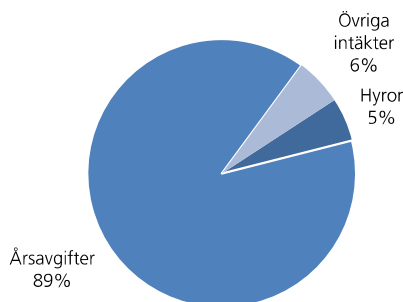
Trots att en underhållsplan har tagits fram under år 2022, råder det en del frågetecken som styrelsen önskar att reda ut innan denne kan registreras. Avsättningen enligt utkastet till underhållsplan uppgår till ca 272tkr) och skiljer sig därför mot dagens avsättning (enligt §54 i stadgarna – ca 114tkr). Befintliga stadgar i föreningen bygger på en stadgemall som egentligen är avsedd för lägenhetsfastigheter. I början på år 2023 har styrelsen fått indikationer att "Sveriges Bostadsrätter" ämnar publicera en stadgemall som är tillämplig för småhus. Förhoppningen är att en ny stadgemall skall tydliggöra ansvarsfördelning för en förening med småhus (radhus i BRF-Kvadrat:s fall) med hopp om att den årliga avsättningen för yttre fond revideras från nuvarande årssnitt på 272tkr. Det skall dock poängteras att ändringar i stadgarna måste röstas igenom på två ordinarie stämmor innan dessa kan antas. Budgeten för år 2023 upptar avsättnings-formatet enligt §54 i stadgarna.

I skrivande stund (5:e Feb 2023) har styrelsen precis emottagit den nya stadgemallen och håller på att revidera denne.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 094 945	899 764
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 501 131	1 502 726
Finansiella intäkter	4 582	199
Ökning av kortfristiga skulder	24 992	0
	1 530 705	1 502 925
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	407 776	483 927
Finansiella kostnader	364 605	392 887
Ökning av kortfristiga fordringar	3 920	428
Minskning av långfristiga skulder	255 640	390 112
Minskning av kortfristiga skulder	0	40 390
	1 031 941	1 307 744
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 593 708	1 094 945
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	498 763	195 181

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

City Entreprenad i Malmö AB i konkurs:

4:e maj år 2022 inkom totalentreprenaden som byggt föreningens fastigheter, City Entreprenad i Malmö AB (CE) med information om att bolaget begärdes i konkurs.

Sedan offentliggörandet om att entreprenören begärdes i konkurs gjorde föreningens styrelse en konkursfordran med hopp om att erhålla utdelning för att bekosta de felanmälningar som kvarstod utan åtgärd. Bolaget saknade dessvärre tillgångar och hade tillika övriga fordringar från Svedala kommun, varför föreningen ej erhöll någon utdelning från konkursboet. Styrelsen undersökte även möjligheten för att kvarstående felanmälningar skulle avhjälpas via försäkringsbolagen.

Föreningens egen fastighetsförsäkring täckte inte eventuella garantifel. Enligt lag skall en entreprenör som CE teckna en försäkring som tillser att deras garantiåtaganden täcks även vid konkurs, s.k. garantitidsförsäkring. Någon sådan försäkring hade CE ej tecknat trots lagstadgade krav. Sammanfattat har detta resulterat i att föreningen står utan ekonomiskt skyddsnät där eventuella åtgärder av kvarstående felanmälningar kommer att bekostas av föreningen självt. I samband med att City Entreprenad i Malmö AB inte fullföljt sina förpliktelser avseende garantiförsäkringar vid konkursen uteblev 5-års garantin för föreningens fastigheter varför någon GB5 år 2023 ej kommer att ske.

Utifrån beskrivningen ovan, ligger åtgärd av uppkomna defekter (mestadels färgsläpp) på fasadytor närmst för åtgärd, vars defekter upptagits redan under 2 års garantibesiktningen (år 2020). Dessa skador "åtgärdades" delvis av City Entreprenad (CE) efter besiktningen men på ett minst sagt undermåligt sätt. Efter dessa åtgärder har fler defekter uppkommit och styrelsen har vid ett flertal gånger legat på CE för att åtgärda felen. CE har i sin tur hänvisat till femårs-garantibesiktningen (som skulle ägt rum under maj år 2023) och hänvisat till att dessa kommer åtgärdas då för att få ett helhetsgrepp på samtliga åtgärder och inte behöva göra samma sak flertalet gånger. I skrivande stund tar styrelsen in offerter för att avhjälpa felen.

Defekterna är endast estetiska d.v.s. det finns ingen anledning till oro för eventuella fuktproblem eller skador på konstruktionen (Prefab element av betong).

Lån:

I början på juni år 2022 låg skulle ett av föreningens lån bindas om. Inför denna omförhandling valde styrelsen att ta hjälp av Finopti, en oberoende aktör som specialiserar sig på förhandlingar av lån åt bostadsrättsföreningar. Föreningen har tidigare använt sig av Finopti som då lyckades omförhandla två av föreningens lån till väldigt förmånliga räntesatser. Inför omförhandlingen (som förföll i juni) var utfallet dessvärre inte lika förmånligt som tidigare pga rådande omständigheter i världen (Ukraina kriget som bröt ut samt en förhöjd inflation). Föreningens medlemmar blev därför presenterade samtliga data och fick möjlighet att rösta på olika bindnings- och räntealternativ. Resultatet visade att en majoritet ansåg att ett stibor-3 månaders lån med en löptid om ett år var det mest fördelaktiga för föreningen. Detta togs i beaktan av styrelsen vid beslutsfattandet varvid föreningen fortskred med stibor-3 mån alternativet.

Räntan på Stibor lånet uppdateras var 3:e månad, varvid räntan per:

1 juni år 2022 var 0,768%

1 sep år 2022 var 1,619%

1:e dec år 2022 var 2,793%.

Detta lån skall därmed återigen omförhandlas under juni år 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	609	603	585	585
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 162	12 278	12 456	12 616
Elkostnad/m ² totalyta	9	8	7	10
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	44	47	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	166	179	239	247
Soliditet (%)	62	62	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	223	116	-61	34
Nettoomsättning (tkr)	1 501	1 502	1 398	1 447

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 196 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	44 280 000	0	0	44 280 000
Fond för yttre underhåll	756 730	214 865	0	541 865
S:a bundet eget kapital	45 036 730	214 865	0	44 821 865
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 577 357	-214 865	115 868	-1 478 360
Årets resultat	223 089	223 089	-115 868	115 868
S:a fritt eget kapital	-1 354 268	8 224	0	-1 362 492
S:a eget kapital	43 682 462	223 089	0	43 459 373

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	223 089
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-214 865
summa balanserat resultat	8 224

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	8 224
----------------------------------	--------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 501 131	1 502 486
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	240
Summa rörelseintäkter		1 501 131	1 502 726

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-222 434	-230 801
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 870	-190 573
Personalkostnader	Not 6	-63 473	-62 553
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-510 242	-510 242
Summa rörelsekostnader		-918 019	-994 169

RÖRELSERESULTAT

583 112 **508 556**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 582	199
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 605	-392 887
Summa finansiella poster		-360 023	-392 688

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

223 089 **115 868**

ÅRETS RESULTAT

223 089 **115 868**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	69 029 211	69 539 453
Summa materiella anläggningstillgångar		69 029 211	69 539 453
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 029 211	69 539 453
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16 136	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 594 383	1 105 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	2 391
Summa kortfristiga fordringar		1 610 519	1 107 836
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 610 519	1 107 836
SUMMA TILLGÅNGAR		70 639 730	70 647 289

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 280 000	44 280 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	756 730	541 865
Summa bundet eget kapital		45 036 730	44 821 865
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 577 357	-1 478 360
Årets resultat		223 089	115 868
Summa fritt eget kapital		-1 354 268	-1 362 492
SUMMA EGET KAPITAL		43 682 462	43 459 373
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 797 634	17 771 254
Summa långfristiga skulder		8 797 634	17 771 254
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 909 254	9 191 274
Leverantörsskulder		14 804	3 105
Övriga skulder		0	2 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	235 576	219 711
Summa kortfristiga skulder		18 159 634	9 416 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 639 730	70 647 289

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 336 891	1 324 205
Hyror parkering	78 600	85 800
Vattenintäkter moms	77 009	92 502
Överlåtelse/pantsättning	8 695	0
Öresutjämning	-64	-22
	1 501 131	1 502 486

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	0	240
	0	240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Myndighetstillsyn	0	9 375
	Gård	2 305	387
	Förbrukningsmateriel	669	3 597
		2 974	13 359
	Reparationer		
	Lås	750	0
	VVS	10 700	4 093
	Ventilation	0	1 938
	Skador/klotter/skadegörelse	3 455	0
	Vattenskada	0	17 893
		14 905	23 924
	Taxebundna kostnader		
	El	19 601	17 120
	Vatten	100 255	97 248
	Sophämtning/renhållning	54 002	49 633
		173 858	164 001
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 697	29 517
		30 697	29 517
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	222 434	230 801
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	2 975	6 511
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	11 000
	Föreningskostnader	450	450
	Förvaltningsarvode	44 977	44 016
	Administration	17 120	3 274
	Konsultarvode	37 818	125 322
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 780	0
		121 870	190 573
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 300	47 599
	Sociala kostnader	15 173	14 954
		63 473	62 553
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	510 242	510 242
		510 242	510 242

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	71 070 180	71 070 180
	Utgående anskaffningsvärde	71 070 180	71 070 180
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 530 727	-1 020 484
	Årets avskrivningar enligt plan	-510 242	-510 242
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 040 969	-1 530 727
	Planenligt restvärde vid årets slut	69 029 211	69 539 453
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 045 958	20 045 958
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 010 000	26 010 000
	Taxeringsvärde mark	7 896 000	7 896 000
		33 906 000	33 906 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 906 000	33 906 000
		33 906 000	33 906 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	3	0
	Momsavräkning	672	0
	Klientmedel hos SBC	539 959	476 775
	Fordringar kreditfakturer	0	10 500
	Räntekonto hos SBC	1 053 749	618 170
		1 594 383	1 105 445
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Vattenavräkning	0	2 391
		0	2 391
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	541 865	327 000
	Reservering enligt stadgar	214 865	214 865
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	756 730	541 865

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,500 %	8 881 620	8 999 260	2023-05-25
Handelsbanken	2,793 %	8 935 634	8 981 634	2023-06-01
Handelsbanken	0,590 %	8 889 634	8 981 634	2024-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		26 706 888	26 962 528	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 909 254	-9 191 274	
		8 797 634	17 771 254	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 198 688 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	28 235 000	28 235 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	48 300	47 600
Sociala avgifter	15 176	14 955
Ränta	45 523	27 958
Avgifter och hyror	123 918	129 198
Tillgodon flytt nytt system	2 659	0
	235 576	219 711

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se info under "föreningens ekonomi" samt "händelser under verksamhetsåret".

Styrelsens underskrifter

Svedala den / 2023

Johanna Troell
Ordförande

Marcus Flodén
Ledamot

Konrad Gajecki
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Håkan Rylander
Auktoriserad revisor

Bo Rocatis
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvadrat i Klågerup
Org.nr. 769633-5517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvadrat i Klågerup för år 2022. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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 upphöra med verksamheten.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 5 maj 2023



Håkan Rylander
Auktoriserad revisor

Bo Rocatis
Intern revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se