

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-06-05. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2013-06-05 hos Bolagsverket.

Säte: Skåne, Båstad.

### Styrelsen

Jonas Holmkvist	Ledamot
Mirjana Gogoska	Ledamot
Claes Mattiasson	Ledamot, ordförande
Daniel Krook	Ledamot

### Stämmor

Föreningsstämma hölls 2020-04-29.

### Föreningsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
BÅSTAD CITADELLET 4	2013	Båstad

Fullvärdeförsäkring finns via Länsförsäkringar.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har en pågående tvist med skatteverket rörande 2018 års taxering och denna kommer avgöras i kammarrätten under 2021.

Föreningen är från och med 2020 en äkta bostadsförening.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter:	28 st
Överlåtelser under året:	3 st

Föreningen har 23 medlemmar vid årets slut.

<b>Flerårsöversikt</b>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Medlemsintäkter kr	1 134 000	1 155 000	1 333 584	852 768
Resultat efter finansiella poster kr	81 362	65 958	-10 198 196	-117 578
Soliditet %	50	50	49	64
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 350	1 375	1 588	1 015
Lån/kvm	14 001	14 143	14 250	14 286
Elkostnad/kvm	141	154	143	120
Värmekostnad/kvm	43	37	50	58
Vattenkostnad/kvm	119	115	113	113

För definition av nyckeltalen se tilläggsupplysningar.

<b>Förändring av eget kapital</b>	<u>Medlems- insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Fritt eget kapital</u>
Belopp vid årets ingång	14 980 000	0	-2 736 823
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		210 000	-210 000
Årets resultat			73 349
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 980 000</b>	<b>210 000</b>	<b>-2 873 474</b>

#### Balanserad förlust

Från föregående år balanserat resultat	-2 946 823
Resultat för räkenskapsåret 2020.01.01 - 2020.12.31	73 349
Balanserad förlust enligt balansräkning 2020.12.31	-2 873 474

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten

disponeras enligt följande:

reservering fond för yttre underhåll	50 000
balanseras i ny räkning	-2 923 474
	<u>-2 873 474</u>

Resultatet av verksamheten under året och den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNINGAR	2020.01.01 - 2020.12.31	2019.01.01 - 2019.12.31
<u>Rörelsens intäkter</u>		
Medlemsintäkter	1 134 000	1 155 000
Övriga rörelseintäkter	79 625	41 722
	<u>1 213 625</u>	<u>1 196 722</u>
<u>Rörelsens kostnader</u>		
Övriga externa kostnader	-761 204	-674 028
Personalkostnader (not 1)	-37 305	-78 852
Nedskrivning av byggnader	0	0
Avskrivningar på anläggningstillgångar	-219 886	-219 886
	<u>-1 018 395</u>	<u>-972 766</u>
Summa rörelsekostnader		
RÖRELSERESULTAT	195 230	223 956
<u>Finansiella poster</u>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-113 868	-157 998
	<u>-113 868</u>	<u>-157 998</u>
Summa finansiella poster		
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	81 362	65 958
RESULTAT FÖRE SKATT	81 362	65 958
Skatt på årets resultat	0	-100 823
Ändrad taxering föreg år	-8 013	-85 245
ÅRETS RESULTAT	<u>73 349</u>	<u>-120 110</u>

BALANSRÄKNINGAR	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>
TILLGÅNGAR		
<u>Anläggningstillgångar</u>		
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>		
Byggnader och mark (not 2)	23 546 050	23 765 936
Inventarier, verktyg och installationer (not 3)	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	23 546 050	23 765 936
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	23 546 050	23 765 936
<u>Omsättningstillgångar</u>		
<i>Kortfristiga fordringar:</i>		
Kundfordringar	297 300	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>40 549</u>	<u>33 038</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	337 849	33 047
<i>Kassa och bank:</i>		
Kassa och bank	<u>780 251</u>	<u>730 188</u>
<i>Summa kassa och bank</i>	780 251	730 188
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	1 118 100	763 235
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>24 664 150</u>	<u>24 529 171</u>

BALANSRÄKNINGAR forts.	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<u>Eget kapital</u>		
Bundet: Insatser	14 980 000	14 980 000
Fond för yttre underhåll	<u>210 000</u>	<u>0</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>	15 190 000	14 980 000
Fritt: Balanserat resultat	-2 946 823	-2 616 713
Årets resultat	<u>73 349</u>	<u>-120 110</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-2 873 474	-2 736 823
 SUMMA EGET KAPITAL	 <u>12 316 526</u>	 <u>12 243 177</u>
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	<u>11 642 025</u>	<u>11 761 125</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	11 642 025	11 761 125
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut	119 100	119 100
Leverantörsskulder	13 036	10 829
Skatteskuld	148 106	223 497
Övriga kortfristiga skulder	80 377	80 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>344 980</u>	<u>90 614</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	705 599	524 869
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	 <u>24 664 150</u>	 <u>24 529 171</u>

*KOMMENTARER TILL BOKSLUTEN*Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar skrivs av systematiskt under nyttjandeperioden varvid följande %-satser tillämpas:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Byggnader	120 år	120 år
Maskiner och inventarier	5 år	5 år

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Not 1 Personal

Under året har styrelsearvoden betalats ut till sittande styrelse under 2020.

Not 2	<u>Byggnader och mark</u>	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>
	Avseende byggnad:		
	Ingående anskaffningsvärde	27 944 168	27 944 168
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 944 168	27 944 168
	Ingående avskrivningar enligt plan	-978 232	-758 346
	Årets avskrivningar enligt plan	-219 886	-219 886
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 198 118	-978 232
	Ackumulerade nedskrivningar på byggnader	-3 200 000	-3 200 000
	Utgående redovisat värde	23 546 050	23 765 936
	Taxeringsvärden byggnader	11 000 000	11 000 000
	Taxeringsvärden mark	3 150 000	3 150 000
		14 150 000	14 150 000
	Bokfört värde byggnader	22 094 164	22 314 050
	Bokfört värde mark	1 451 886	1 451 886
		23 546 050	23 765 936
Not 3	<u>Inventarier, verktyg, installationer</u>	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>
	Ingående anskaffningsvärde	99 082	99 082
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 082	99 082
	Ingående avskrivningar enligt plan	-99 082	-99 082
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-99 082	-99 082
	Utgående redovisat värde	0	0

Not 4 Ställda säkerheter  
Fastighetsinteckningar

<u>18 000 000</u>	<u>18 000 000</u>
<u>18 000 000</u>	<u>18 000 000</u>

Båstad den 16 mars 2021

Claes Mattiasson

Mimmi Gokoska

Daniel Krook

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som min namnteckning anger

Jonas Henningsson  
BDO Göteborg AB



## Verification

Transaction ID	ryVeYkw8d-S1g4IY1wlu
Document	1) ÅR Brf Citadellet 2020 210416.pdf
Pages	8
Sent by	Jonas Henningsson

## Signing parties

Daniel Krook	krook@sarovagstrom.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Claes Mattiasson	claes.matti@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Mirjana Gogoska	mimmigogo@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Jonas Henningsson	Jonas.henningsson@bdo.se	Action: Sign	Method: BankID SE

## Activity log

<b>E-mail invitation sent to krook@sarovagstrom.se</b> 2021-04-16 12:40:07 CEST,
<b>Clicked invitation link Daniel Krook</b> Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36 Edg/89.0.774.76,2021-04-16 13:01:47 CEST,IP: 155.4.130.201
<b>Document viewed by Daniel Krook</b> Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36 Edg/89.0.774.76,2021-04-16 13:01:48 CEST,IP: 155.4.130.201
<b>Document signed by Daniel Krook</b> Birth date: 1963/03/07,2021-04-16 13:02:40 CEST,
<b>E-mail invitation sent to claes.matti@gmail.com</b> 2021-04-16 13:02:41 CEST,
<b>E-mail invitation sent to claes.matti@gmail.com</b> 2021-04-19 07:32:18 CEST,
<b>Clicked invitation link Claes Mattiasson</b> Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; Mi 10) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.105 Mobile Safari/537.36,2021-04-19 10:00:06 CEST,IP: 155.4.128.7
<b>Document viewed by Claes Mattiasson</b> Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; Mi 10) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.105 Mobile Safari/537.36,2021-04-19 10:00:07 CEST,IP: 155.4.128.7
<b>Document signed by CLAES MATTIASSON</b> Birth date: 1954/02/27,2021-04-19 10:01:12 CEST,
<b>E-mail invitation sent to mimmigogo@gmail.com</b> 2021-04-19 10:01:13 CEST,

---

**E-mail invitation sent to mimmigogo@gmail.com**

2021-04-20 20:24:06 CEST,

---

**Clicked invitation link Mirjana Gogoska**

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SAMSUNG SM-G981B) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/14.0  
Chrome/87.0.4280.141 Mobile Safari/537.36,2021-04-20 23:11:08 CEST,IP: 188.149.34.223

---

**Document viewed by Mirjana Gogoska**

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SAMSUNG SM-G981B) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/14.0  
Chrome/87.0.4280.141 Mobile Safari/537.36,2021-04-20 23:11:09 CEST,IP: 188.149.34.223

---

**E-mail invitation sent to Jonas.henningsson@bdo.se**

2021-04-20 23:11:53 CEST,

---

**Document signed by Mirjana Mimmi Gogoska**

Birth date: 1991/08/29,2021-04-20 23:11:53 CEST,

---

**Clicked invitation link Jonas Henningsson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36  
Edg/89.0.774.77,2021-04-21 08:04:17 CEST,IP: 217.119.170.26

---

**Document viewed by Jonas Henningsson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36  
Edg/89.0.774.77,2021-04-21 08:04:17 CEST,IP: 217.119.170.26

---

**Document signed by Karl Börje Jonas Henningsson**

Birth date: 1972/02/26,2021-04-21 08:04:57 CEST,

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Citadellet i Båstad  
Org.nr. 769626-4881

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Citadellet i Båstad för år 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 på fel.

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 avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Citadellet i Båstad för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder 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 bostadsrättslagen.

Kungsbacka den 21/4-2021

BDO Göteborg AB



Jonas Henningsson

Auktoriserad revisor