

Bilaga 3

ÅRSREDOVISNING

2004-01-01 - 2004-12-31

för

Brf Kvadraten 35

769602-4368

Arsredovisningen omfattar:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Tilläggsupplysningar

Sida

1-4
5
6-7
8
9-12

Brf Kvadraten 35
769602-4368

ARSREDOVISNING FÖR BRF KVADRATEN 35

Styrelsen för Brf Kvadraten 35 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2004-01-01 - 2004-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

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

Bostadsrättsföreningen bildades 1997 och registrerades 1997-09-04. Efter mycket intensiva förhandlingar förvärvades tomträtten den 2004-03-31 från Drott City AB. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2004-09-18 hos Bolagsverket.

Föreningens Fastighet

Föreningens tomträtten har förvärvats enligt nedan.

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Stockholm Kvadraten 35	2004-03-31	Stockholm

Fastigheten byggdes 1981 och är belägen vid Tjurbergsgatan 27 A-E och Blekingegatan 32,34.

Fastigheten består av 75 lägenheter varav 70 är bostadsrätter, dessutom finns 5 kommersiella lokaler. Lokalhyresgästerna bedriver bl a bingo-, restaurang- och dansverksamhet. I fastigheten finns även garage med 48 platser, varav 2 MC platser. I fastigheten finns en samlingslokal.

Taxeringsvärdet på fastigheten är vid räkenskapsårets utgång 84.980.000 kr varav markvärdet 34.780.000 kr.

Avsättning till yttre reparationsfond har skett enligt föreningens stadgar med 0,3% av taxeringsvärdet.

Överlåtelse mm

Under perioden efter förvärvet har fyra överlåtelse ägt rum under 2004. Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar.

Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning, som grundar sig på den policy för andrahandsuthyrning som styrelsen beslutat.

Fastighetens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året sköts av Deloitte & Touche AB, den tekniska förvaltningen och städningen av TEKAB.

Brf Kvadraten 35 är medlem i Fastighetsägarföreningen Stockholm. ^A

Brf Kvadraten 35
769602-4368

Styrelse och revisorer

2004-01-01 -- 2004-06-08

Ordinarie ledamöter

Helena Perneborg, Ordförande
Bengt Lennartsson, Vice Ordförande
Mari Svensson, Sekreterare
Roger Söderström, Kassör
Kerstin Malmgren, Vice sekreterare
Magnus Källkvist
Jan Rockström

Styrelsesuppleanter

Christian Schumacher
Malin Eklund, Vice kassör
Per Arne Ströberg

2004-06-09 -- 2004-12-31

Ordinarie ledamöter

Bengt Lennartsson, Ordförande
Magnus Källkvist, Vice ordförande*
Mari Svensson, Sekreterare
Karina Johansson, Kassör
Roger Söderström, Vice kassör
Christian Schumacher
Jan Rockström

Styrelsesuppleanter

Kerstin Malmgren, Vice sekreterare
Ewa Westerberg
Helena Perneborg

* Magnus Källkvist lämnade styrelsen med verkan from 2005-01-01 p.g.a avflyttning 2005-02-01.

Arvoden har utgått totalt med ett basbelopp till styrelsen 2004-06-09--2004-12-31,
fördelat efter styrelsens beslut.

Valberedning

Rickard Carlsson och Katarina Fors.

Revisor

Peter van Lienden

Internrevisorer

Malin Eklund
Kjell Persson

Stämmor och styrelsesammanträden

Styrelsen har under tiden fram till ordinarie föreningsstämma 2004-06-08 hållit 32 styrelsemöten. Från tiden därefter till årets slut hölls nio styrelsemöten. Föreningens ordinarie årsstämma hölls i Hørselskadades förening, Blekingegatan 28 A den 8 juni 2004.

Brf Kvadraten 35
769602-4368

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. För styrelsen finns en ansvarsförsäkring tecknad i samma bolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande större underhåll skett:

Värmeväxlare i undercentral utbytt

Elektronik och styrsystem i hissar uppgång A och C utbytta

Motor i hiss uppgång E utbytt

I och med dessa åtgärder är alla hissar renoverade under åren 2002-2004.

Styrelsen har budgeterat för målning av samtliga fönster.

Övrigt

Under året har två städdagar arrangerats, vår och höst med rensning av rabatter och gård samt rengöring av inre utrymmen såsom soprum, källare, tvättstuga mm.

Föreningens webbsida, www.kvadraten35.se, lanserades under hösten. Där finns bland annat informationsmaterial för nyinflyttade, formulär för ombyggnader, tillståndsblanketter samt nyhetsbrevet "Information i Kvadrat". Mäklarinformation är även samlad där.

Trädgårds-/trivselgruppen och garage-/fastighetsgruppen har under året anordnat möten, genomgång av fastigheten och inbjudit till julgransplundring i föreningens samlingslokal.

Exempel på av styrelsen vidtagna åtgärder för en kostnadseffektiv förvaltning:

Värmesänkning garaget.

Ventilationen har varit föremål för översyn.

Sopavgifterna har kunnat sänkas genom borttagande av komprimeringsutrustning i soprummen.

För att effektivisera styrelsens arbete har arbets- och mötesrutinerna setts över.

Återvinningsrummet har ständigt varit föremål för informationsinsatser p g a återkommande slarv. Detta har resulterat i att kärl för elektronik inte längre tillhandahålls genom föreningens försorg. Föreningen erbjuder återvinning av wellpapp, tidningar och glas.

Brf Kvadraten 35
769602-4368

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Föreningen ändrade lånen hos Östgöta Enskilda Bank den 2005-01-03. Av det totalt rörliga lånet på 10.470.000 kr ändrades 6.500.000kr till bunden ränta på 3.96% till 2009-09-30, de resterande 3.970.000 kr är fortfarande rörligt med en ränta på Stibor 7 dagar +0,25%. Lånet löper f n utan amortering. Övriga lån oförändrade, se not 11 i tilläggsupplysningarna.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	885
Årets resultat	-619 443
	<u>-618 558</u>

Styrelsen föreslår att

till yttre reparationsfond avsättes enligt stadgarna	254 940
i ny räkning balanseras	-873 498
	<u>-618 558</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Brf Kvadraten 35
769602-4368

RESULTATRÄKNING	Not	2004-01-01 2004-12-31	2003-01-01 2003-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1	4 724 069	0
Övriga intäkter		11 779	1 500
		4 735 848	1 500
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-1 540 307	0
Fastighetsförsäkring		-48 381	0
Fastighetsadministration		-9 273	-1 861
Fastighetsskatt	3	-374 850	0
Summa fastighetskostnader		-1 972 811	-1 861
Driftnetto 1		2 763 037	-361
Fastighetsunderhåll	4	-82 789	0
Driftnetto 2		2 680 248	-361
Avskrivningar enligt plan	7,8	-1 212 584	0
Central administration	5	-41 128	0
Rörelseresultat		1 426 536	-361
Finansiella intäkter och kostnader			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		85 982	0
Ränteintäkter		9 376	0
Räntekostnader fastighetslån		-2 141 337	0
Resultat efter finansiella poster		-619 443	-361
Skatt på årets resultat	6	0	0
ÅRETS RESULTAT		-619 443	-361

Brf Kvadraten 35
769602-4368

BALANSRÄKNING	Not	2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	7	159 576 479	0
Inventarier	8	5 062	0
		<u>159 581 541</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		159 581 541	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-9 399	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	136 086	0
		<u>126 687</u>	<u>0</u>
Kortfristiga placeringar			
Kortfristig placering	10	3 085 982	0
		<u>3 085 982</u>	<u>0</u>
Kassa och bank		1 601 177	885
Summa omsättningstillgångar		4 813 846	885
SUMMA TILLGÅNGAR		164 395 387	885

Brf Kvadraten 35
769602-4368

BALANSRÄKNING	Not	2004-12-31	2003-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatser		87 438 516	0
Upplåtelseavgift		21 367	0
		<u>87 459 883</u>	<u>0</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		885	1 246
Årets resultat		-619 443	-361
		<u>-618 558</u>	<u>885</u>
Summa eget kapital		86 841 325	885
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	76 300 000	0
		<u>76 300 000</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		201 841	0
Skatteskulder	13	393 788	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	658 433	0
		<u>1 254 062</u>	<u>0</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 395 387	885
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		78 000 000	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Kvadraten 35
769602-4368

KASSAFLÖDESANALYS

2004-01-01
2004-12-31

Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-619 443
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm.	1 212 584
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	593 141
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning av rörelsefordringar	-126 687
Ökning av rörelseskulder	1 254 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 720 516
Investeringsverksamheten	
Investeringar i anläggningstillgångar	-162 006 709
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-162 006 709
Finansieringsverksamheten	
Betalda insatser	87 459 883
Upptagna lån	78 000 000
Amortering av skuld	-1 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	163 759 883
Årets kassaflöde	3 473 690
Likvida medel vid årets början	885
Likvida medel vid årets slut	3 474 575

Brf Kvadraten 35
769602-4368

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som är tillämplade överensstämmer med Årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämplade i årsredovisningen:

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5-10 år

RESULTATRÄKNING

Not 1 Hyresintäkter	2004-01-01		2003-01-01	Kr
	2004-12-31	per/m2	2003-12-31	per/m2
Årsavgifter bostadsrätt	2 467 239	457	0	0
Hyresintäkter bostäder	418 700	992	0	0
Hyresintäkter lokaler	1 492 757	1 070	0	
Hyresintäkter garage o p-plats	343 358		0	
Övriga tillägg	2 015		0	
Övriga intäkter	11 779		1 500	
Summa	4 735 848	2 519	1 500	0

FASTIGHETSKOSTNADER

Not 2 Driftkostnader	2004-01-01	Kr	2003-01-01	Kr
	2004-12-31	per/m2	2003-12-31	per/m2
Fastighetsskötsel entreprenad	-144 712	-20	0	0
Städning	-110 256	-15	0	0
Jour o Besiktningkostnader	-12 382	-2	0	0
Summa	-267 350	-37	0	0
<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>				
El	-336 467	-47	0	0
Värme	-393 833	-55	0	0
Vatten o avlopp	-127 496	-18	0	0
Sophämtning	-116 867	-16	0	0
Kabel tv, bredband, porttelefon	-10 529	-1	0	0
Summa	-985 192	-137	0	0
<i>Avgälder</i>				
Tomrättsavgäld	-287 765	-40	0	0
	-287 765	-40	0	0
Summa driftkostnader	-1 540 307	-214	0	0

Brf Kvadraten 35
769602-4368

Not 3 Fastighetsskatt	2004-01-01	Kr	2003-01-01	Kr
	2004-12-31	per/m2	2003-12-31	per/m2
Fastighetsskatt bostad	-262 500	-45	0	0
Fastighetsskatt lokal	-112 350	-81	0	0
Summa	-374 850	-126	0	0

Not 4 Fastighetsunderhåll	2004-01-01	Kr	2003-01-01	Kr
	2004-12-31	per/m2	2003-12-31	per/m2
Underhåll bostäder	-18 420	-13	0	0
Underhåll gemensamma lokaler	-3 266	0	0	0
Underhåll installationer	-24 931	-3	0	0
Underhåll utvändigt	-36 172	-5	0	0
Summa	-82 789	-21	0	0

Not 5 Central administration	2004-01-01	2003-01-01
	2004-12-31	2003-12-31
Styrelsearvoden	-19 650	0
Revisionskostnader	-15 000	0
Sociala avgifter	-6 478	0
Summa	-41 128	0

Not 6 Schablonskatt	2004-01-01	2003-01-01
	2004-12-31	2003-12-31
Taxeringsvärde	63 735 000	0
3% av taxeringsvärde	1 912 050	0
Ränteintäkter	95 358	0
Räntekostnader	-2 141 337	0
Tomträttsavgäld	-287 765	0
Summa	-421 694	0
Ackumulerat underskott		0
Beskattningsunderlag	-421 694	0
Schablonskatt (28%)	0	0

Brf Kvadraten 35
769602-4368

BALANSRÄKNING

Not 7 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2004-12-31	2003-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningar	160 788 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 788 500	0
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 212 021	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 212 021	0
Utgående bokfört värde	159 576 479	0
Taxeringsvärden		
Byggnader	50 200 000	0
Mark	34 780 000	0
Summa	84 980 000	0
varav bostäder	70 000 000	0
varav lokaler	14 980 000	0
Summa	84 980 000	0
Inget markvärde redovisas då fastigheten innehas med tomträtt		0
Totalt utgående bokfört värde	159 576 479	0

Not 8 Maskiner o inventarier

	2004-12-31	2003-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Inköp	5 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 625	0
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-563	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-563	0
Utgående planenligt restvärde	5 062	0

Not 9 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2004-12-31	2003-12-31
Tomträttsavgäld	95 550	0
Försäkring	13 580	0
Vatten	14 322	0
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnader	12 633	0
Summa	136 085	0

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	2004-12-31	2003-12-31
Fond First Nordic Sverige Likviditet	3 085 982	0
Summa	3 085 982	0
Markadsvärde	3 012 285	0

Not 11 Förändring i eget kapital

	insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre repfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	1 246	-361
Inbetalda insatser	87 438 516	-21 367			
Enligt stämmobeslut till yttre rep.fond				-361	361
Årets resultat				0	-619 443
Utgående balans	87 438 516	-21 367		885	-619 443

Brf Kvadraten 35
769602-4368

Not 12 Långfristiga skulder

	Ränta	Bundet	2004-12-31	2003-12-31
1299-01-03775	3,370%	2006-03-31	6 580 000	0
1299-01-03805	3,750%	2007-03-30	19 750 000	0
1299-01-03813	4,040%	2008-03-31	19 750 000	0
1299-01-03821	4,280%	2009-03-31	19 750 000	0
1299-01-03880	2,382%	Rörligt	10 470 000	0
Summa			76 300 000	0
Kortfristig del			0	0
Amortering år 2-5			0	0
Amortering efter år 5			76 300 000	0
Summa skuld			76 300 000	0

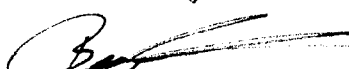
Not 13 Skatteskulder

	2004-12-31	2003-12-31
Beräknad fastighetsskatt 9 månader	374 850	0
Moms	18 938	0
Summa	393 788	0

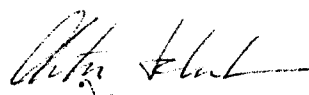
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2004-12-31	2003-12-31
Upplupna driftskostnader	110 072	0
Hyra /avgifter Januari	443 233	0
Upplupna reparationer /underhåll	64 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 128	0
Summa	658 433	0

Stockholm 215-2005




Bengt Lennartsson



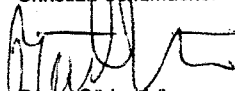
Christian Schumacher



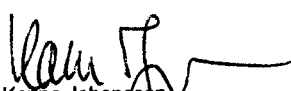
Jan Rockström



Mari Svensson

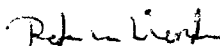


Roger Söderström



Karina Johansson

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning är avgiven den 6 15 2005


Peter van Lienden
Auktoriserad revisor

Malin Eklund
Internrevisor

Kjell Persson
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Kvadraten 35
Org.nr. 769602-4368

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kvadraten 35 för år 2004-01-01 till 2004-12-31.

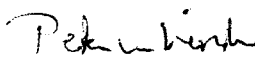
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.


Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 maj 2005.


Peter van Lienden
Akutoriserad revisor


Malin Eklund
Intern revisor


Kjell Persson
Intern revisor