

ÅRSREDOVISNING

2007-01-01 - 2007-12-31

för

Brf Kvadraten 35
769602-4368

Arsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-12

Brf Kvadraten 35
769602-4368

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF KVADRATEN 35

Styrelsen för Brf Kvadraten 35 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31.

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 förhandlingar förvärvades tomträtten 2004-03-31 från Drott City AB.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2004-09-18 hos Bolagsverket. Vid ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2006 beslutades att ändra § 14 i stadgarna.

Föreningens fastighet

Föreningens tomträtt har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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 71 är bostadsrätter, dessutom finns 5 kommersiella lokaler. Lokalhyresgästerna bedriver bingo, restaurang, konsult och dansverksamhet samt tandklinik.

I fastigheten finns även garage med 50 platser, varav 46 bilplatser och 4 MC-platser. I fastigheten finns också en samlingslokal.

Taxeringsvärdet på fastigheten är vid räkenskapsårets utgång 105.900.000 kr varav markvärdet uppgår till 40.700.000 kr.

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

Överlåtelse, mm

Under 2007 har 10 överlåtelse ägt rum. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Under 2007 har 9 bilplatser och 1 MC-plats förmedlats i garaget.

Fastighetens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Deloitte AB. Den tekniska förvaltningen och städning har skötts av TEKAB.

Brf Kvadraten 35 är medlem i Fastighetsägarföreningen Stockholm.

Brf Kvadraten 35
769602-4368

Styrelse och revisorer

2007-01-01 -- 2007-06-10

Ordinarie ledamöter

Jan Westling, ordförande
Jan Rockström, vice ordförande
Theresa Edlund, sekreterare
Fredrik Gustafsson, kassör
Mattias Fritzson, vice sekreterare
Petter Ekblom
Göran Strindlund

Suppleanter

Inger Lund
Hans Stööp
Gunilla Svartberg

2007-06-11 -- 2007-12-31

Ordinarie ledamöter

Jan Westling, ordförande
Theresa Edlund
Mattias Fritzson
Inger Lund
Hans Stööp
Eva Ekblom
Göran Strindlund

Suppleanter

Gunilla Svartberg
Christina Hansson
Mikael Fallmo

Mattias Fritzson lämnade styrelsen med verkan fr.o.m 2007-12-31 p.g.a avflyttning.
Hans Stööp avled under året och vid hans begravning den 5 oktober representerades styrelsen och föreningen av Jan Westling och Theresa Edlund

Arvoden till styrelsen uppgick till ett basbelopp, fördelat efter styrelsens beslut.

Valberedning

Rickard Carlsson och Kerstin Marmgren.

Revisor

Peter van Lienden, Auktoriserad revisor

Internrevisorer

Malin Eklund
Kjell Persson

Stämmor och styrelsesammanträden

Styrelsen har under tiden fram till ordinarie föreningsstämma 2007-06-09 hållit 6 protokollförda styrelsemöten. Från tiden därefter till årets slut hölls 8 protokollförda styrelsemöten. Föreningens ordinarie årsstämma hölls i Hörselskadades förening, Blekingegatan 28 A.

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:

Målning av del av fasad mot Blekingegatan samt entréporten och gången

OVK-besiktning och rengöring av ventilationen

Byte av fläkt på vinden

Påbörjat reparation av garagetaket.

Stamspolning

Brf Kvadraten 35
769602-4368

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.

Trädgårds-/trivselgruppen och garage-/fastighetsgruppen har under året anordnat möten, genomgång av fastigheten och inbjudit till luciafirande i föreningens samlingslokal. 7 pubkvällar har anordnats i föreningens samlingslokal.

Nyhetsbrevet "Information i kvadrat" har getts ut med 7 nummer. Företrädare för styrelsen träffar vid särskilt anordnade möten nytilträdde medlemmar för att informera om föreningen, våra regler, riktlinjer och policies m.m.

Garbgruppen

Garbgruppen verkar för att bevara och vårda minnet av Greta Garbo som föddes på Blekingegatan 32. Under 2007 har gruppen uppmärksammat Greta Garbos 102-årsdag med anslag i portarna samt guidat runt en skolklass från Åsö Gymnasium.

Exempel på av styrelsen vidtagna åtgärder för en kostnadseffektiv förvaltning:

Konsultation och justering av fjärrvärme har genomförts.

En översyn av föreningens kontrakt med de olika entreprenörerna har genomförts och offerter från andra entreprenörer har begärts in vilket medfört byte från Otis till St Eriks hissar.

Styrelsen har beslutat att inte ta ut något arvode under 2007.

Rörlig el med löpandepreis- och förbrukningsbevakning.

Det klotter som fastigheten varit utsatt för har, och kommer fortsättningsvis att i möjligaste mån målas över.

Förhandling har skett om städningen.

Avtalet med Norrorts plåt är uppsagt och arbetsuppgifterna sköts nu av TEKAB.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

2008-03-31 förföll ett bundet lån på 19 750 000 kronor hos Östgöta Enskilda Bank. Styrelsen beslutade i samråd med banken om ett bundet lån i 4 år till en ränta på 4,8 %. Föreningens totala rörliga lån uppgår då till 26.800.000 kr, med en ränta på Stibor 7 dagar + 0,25 %. Lånet löper f.n. utan amortering. Övriga lån är oförändrade, se not 15 i tilläggsupplysningarna.

En hyresrätt har under året ombildats till bostadsrätt och sålts av föreningen.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	-4 302 141
Årets resultat	-1 443 138
	-5 745 279

Styrelsen föreslår att

till yttre reparationsfond avsättes enligt stadgarna	317 700
i ny räkning balanseras	-6 062 979
	-5 745 279

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

Brf Kvadraten 35
769602-4368

RESULTATRÄKNING	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1	6 257 530	6 271 329
Övriga intäkter	1	21 993	64 618
		6 279 523	6 335 947
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-2 398 218	-2 497 401
Fastighetsförsäkring		-67 834	-101 268
Fastighetsadministration	3	-212 321	-170 450
Fastighetsskatt	4	-429 000	-499 800
Summa fastighetskostnader		-3 107 373	-3 268 919
Driftnetto 1		3 172 150	3 067 028
Driftnetto 2		3 172 150	3 067 028
Avskrivningar enligt plan	5	-1 643 106	-1 643 106
Central administration	6	-54 272	-100 317
Rörelseresultat		1 474 772	1 323 605
Finansiella intäkter och kostnader			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		102 197	0
Ränteintäkter	7	14 105	2 847
Räntekostnader	8	-3 034 212	-2 993 535
Resultat efter finansiella poster		-1 443 138	-1 667 083
Skatt på årets resultat	9	0	0
ÅRETS RESULTAT		-1 443 138	-1 667 083

Brf Kvadraten 35
769602-4368

BALANSRÄKNING	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10	155 465 391	157 107 934
Inventarier	11	3 373	3 936
		155 468 764	157 111 870
Summa anläggningstillgångar		155 468 764	157 111 870
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		47 956	40 400
Skattefordran		555	49
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	138 544	260 000
		187 055	300 449
Kortfristiga placeringar			
Kortfristig placering	13	2 750 180	4 147 983
		2 750 180	4 147 983
Kassa och bank		1 149 843	679 845
Summa omsättningstillgångar		4 087 078	5 128 277
SUMMA TILLGÅNGAR		159 555 842	162 240 147

Brf Kvadraten 35

769602-4368

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		88 598 516	87 438 516
Upplåtelseavgift		1 111 367	21 367
Fond för yttre underhåll		764 820	509 880
		90 474 703	87 969 763
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-4 302 141	-2 380 118
Årets resultat		-1 443 138	-1 667 083
		-5 745 279	-4 047 201
Summa eget kapital		84 729 424	83 922 562
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	72 800 000	76 300 000
		72 800 000	76 300 000
Kortfristiga skulder			
Förskottsbetalda avgifter och hyror		406 803	440 138
Leverantörsskulder		113 629	452 986
Skatteskulder	16	968 463	899 170
Personalens skatter, avgifter och löneavdrag		3 595	0
Övriga kortfristiga skulder		7 255	1 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	526 673	223 767
		2 026 418	2 017 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 555 842	162 240 147
POSTER INOM LINJEN		2007-12-31	2006-12-31
Ställda säkerheter	18	78 000 000	78 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Kvadraten 35
769602-4368

KASSAFLÖDESANALYS

	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 443 138	-1 667 083
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm.	1 643 106	1 674 706
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	199 968	7 623
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	113 394	-27 811
Ökning av rörelseskulder	8 833	177 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten	322 195	157 749
Investeringsverksamheten		
Försäljning av kortfristig placering	1 397 803	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 397 803	0
Finansieringsverksamheten		
Betalda insatser o upplåtelseavgifter	2 250 000	0
Amortering av lån	-3 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 250 000	0
Årets kassaflöde	469 998	157 749
Likvida medel vid årets början	679 845	522 096
Likvida medel vid årets slut	1 149 843	679 845

Brf Kvadraten 35
769602-4368

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tilläpade 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
Fönster- och ventilationsrenoveringar	25 år
Installationer	20 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5-10 år

Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

RESULTATRÄKNING

Not 1 Hyresintäkter	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	3 390 412	3 365 494
Hyreintäkter bostäder	403 056	457 776
Hyresintäkter lokaler	1 748 852	1 719 527
Hyresintäkter garage o p-plats	458 803	471 000
Värme o fastighetsskattetillegg	256 407	257 532
Övriga intäkter	21 993	64 618
Summa	6 279 523	6 335 947
Not 2 Driftskostnader	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel	-224 219	-137 524
Snöröjning o markunderhåll	-40 641	-140 540
Städning	-129 306	-132 106
Material	-9 200	-42 476
Jour- o besiktningsskostnader	-4 231	-13 934
Övriga skötselkostnader	-6 994	-10 059
Summa	-414 591	-476 639
<u>Reparationer/underhåll</u>		
Reparationer bostäder	-101 205	-68 066
Reparationer lokaler	-500	-43 280
Reparationer gemensamma lokaler	-29 482	-125 271
Reparationer installationer	-89 586	-165 554
Reparationer utvändigt	-70 164	-1 825
Reparationer tomt	-5 182	-2 120
Skattereduktion för byggnadsarbete på bostadshus	0	145 896
Summa	-296 119	-260 220

Brf Kvadraten 35
769602-4368

Taxebundna kostnader och uppvärmning

El	-438 265	-541 394
Värme	-601 998	-606 549
Vatten o avlopp	-117 516	-84 943
Sophämtning	-136 771	-127 710
Kabel-tv, bredband, porttelefon	-10 758	-17 746
Summa	-1 305 308	-1 378 342

Avgälder

Tomträttsavgäld	-382 200	-382 200
Summa	-382 200	-382 200

Summa driftskostnader	-2 398 218	-2 497 401
------------------------------	-------------------	-------------------

Not 3 Fastighetsadministration	2007-01-01	2006-01-01
	2007-12-31	2006-12-31
Förvaltningsarvode	-151 000	-150 000
Förhandlingsarvoden	0	-516
Konsultarvoden	-42 250	-1 500
Övriga administrationskostnader	-19 071	-18 434
Summa	-212 321	-170 450

Not 4 Fastighetsskatt	2007-01-01	2006-01-01
	2007-12-31	2006-12-31
Fastighetsskatt bostad	-280 000	-350 000
Fastighetsskatt lokal	-149 000	-149 800
Summa	-429 000	-499 800

Not 5 Avskrivningar enligt plan	2007-01-01	2006-01-01
	2007-12-31	2006-12-31
Avskrivningar på byggnader	-1 642 543	-1 642 543
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-563	-563
Summa	-1 643 106	-1 643 106

Not 6 Central administration	2007-01-01	2006-01-01
	2007-12-31	2006-12-31
Styrelsearvoden	0	-51 000
Revisionskostnader	-24 544	-19 928
Advokat o konsultkostnader	0	-3 750
Övriga ej fastighetsnära adm.kostnader	-27 933	-11 670
Sociala avgifter	-1 795	-13 969
Summa	-54 272	-100 317

Not 7 Ränteintäkter	2007-01-01	2006-01-01
	2007-12-31	2006-12-31
Ränteintäkter	14 105	2 847
Summa	14 105	2 847

Brf Kvadraten 35
769602-4368

Not 8 Räntekostnader	2007-01-01	2006-01-01
	2007-12-31	2006-12-31
Räntekostnader fastighetslån	-3 032 315	-2 961 066
Ränta korta skulder	-1 727	-699
Övriga finansiella kostnader	-170	-31 770
Summa	-3 034 212	-2 993 535

Not 9 Schablonskatt	2007-01-01	2006-01-01
	2007-12-31	2006-12-31
Taxeringsvärde	0	84 980 000
3% av taxeringsvärde	0	2 549 400
Ränteintäkter	0	2 847
Räntekostnader	0	-2 993 535
Tomträttsavgäld	0	-382 200
Summa	0	-823 488
Akkumulerat underskott	-1 917 870	-1 102 991
Beskattningsunderlag	-1 917 870	-1 917 870
Schablonskatt (28%)	0	0

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2007-12-31	2006-12-31
Ingående anskaffningsvärde	161 580 961	161 580 961
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 580 961	161 580 961
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 473 027	-2 830 484
Årets avskrivningar enligt plan	-1 642 543	-1 642 543
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 115 570	-4 473 027
Utgående bokfört värde	155 465 391	157 107 934
Taxeringsvärden		
Byggnader	65 200 000	50 200 000
Mark	40 700 000	34 780 000
Summa	105 900 000	84 980 000
varav bostäder	91 000 000	70 000 000
varav lokaler	14 900 000	14 980 000
Summa	105 900 000	84 980 000

Inget markvärde redovisas då fastigheten innehas med tomträtt

Totalt utgående bokfört värde	155 465 391	157 107 934
--------------------------------------	--------------------	--------------------

Not 11 Maskiner o inventarier	2007-12-31	2006-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 625	5 625
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 625	5 625
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 689	-1 126
Årets avskrivningar enligt plan	-563	-563
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 252	-1 689
Utgående planenligt restvärde	3 373	3 936

Brf Kvadraten 35
769602-4368

Not 12 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2007-12-31	2006-12-31
Tomträttsavgäld	95 550	95 550
Försäkring	15 172	14 450
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnader	27 822	150 000
Summa	138 544	260 000

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2007-12-31	2006-12-31
Fond First Nordic Sverige Likviditet	2 750 180	4 147 983
Summa	2 750 180	4 147 983
Markadsvärde	2 750 180	4 147 983

Not 14 Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre repfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 438 516	21 367	509 880	-2 380 118	-1 667 083
Inbetalda insatser	1 160 000	1 090 000			
Enligt stämmobeslut till yttre rep. fond			254 940	-1 922 023	1 667 083
Årets resultat					-1 443 138
Utgående balans	88 598 516	1 111 367	764 820	-4 302 141	-1 443 138

Not 15 Långfristiga skulder

	Ränta	Bundet	2007-12-31	2006-12-31
1299-01-03805	3,750%	2007-03-31	0	19 750 000
1299-01-03813	4,040%	2008-03-31	19 750 000	19 750 000
1299-01-03821	4,280%	2009-03-31	19 750 000	19 750 000
1299-01-07207	3,960%	2010-01-04	6 500 000	6 500 000
1299-01-03880	Stibor 7d+ 0,25%	Rörligt	26 800 000	10 550 000
Summa			72 800 000	76 300 000
Kortfristig del				
Amortering år 2-5				
Amortering efter år 5			72 800 000	76 300 000
Summa skuld			72 800 000	76 300 000

Not 16 Skatteskulder

	2007-12-31	2006-12-31
Beräknad fastighetsskatt	429 000	499 800
Skatteskuld tax-07	499 800	347 170
Moms	39 663	52 200
Summa	968 463	899 170

Brf Kvadraten 35
769602-4368

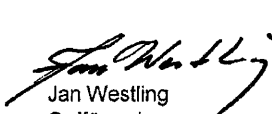
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda inäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna driftskostnader	299 224	150 328
Upplupna räntor	227 449	73 439
Summa	526 673	223 767

Not 18 Ställda säkerheter

	2007-12-31	2006-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000
Summa	78 000 000	78 000 000

Stockholm 21/5 - 08

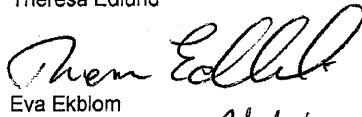

Jan Westling
Ordförande


Inger Lund

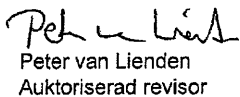
Theresa Edlund


Göran Strindlund


Mikael Falmo


Eva Ekblom

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning är avgiven den 20 / 5 2008


Peter van Lienden
Auktoriserad revisor

Malin Eklund
Internrevisor

Kjell Persson
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvadraten 35

Org.nr. 769602-4368

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kvadraten 35 för år 2007-01-01 -- 2007-12-31.

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

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet 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 bostadsrättslagen, 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 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 23 maj 2008



Peter van Lienden
Auktoriserad revisor

Malin Eklund
Intern revisor

Kjell Persson
Intern revisor