

ÅRSREDOVISNING

2009-01-01 - 2009-12-31

för

Brf Kvadraten 35

769602-4368

Årsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse

1-4

Resultaträkning

5

Balansräkning

6-7

Kassaflödesanalys

8

Tilläggsupplysningar

9-13

Brf Kvadraten 35
769602-4368

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF KVADRATEN 35

Styrelsen för Brf Kvadraten 35 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret
2009-01-01 - 2009-12-31.

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 48 platser, varav 45 bilplatser och 3 MC-platser. I fastigheten finns också en samlingslokal.

Taxeringsvärdet på fastigheten är vid räkenskapsårets utgång 105.900.000 kr varav byggnad 65.200.000 kr och mark 40.700.000 kr.

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

Överlåtelse, mm

Under 2009 har 1 överlåtelse ägt rum. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Under 2009 har 1 bilplatser förmedlats i garaget.

Fastighetens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Deloitte AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB och städning Clean Lab AB.

Brf Kvadraten 35 är medlem i Fastighetsägarföreningen Stockholm.

Brf Kvadraten 35
769602-4368

Säkerhetsanordningar på taket för snöskottning installerades och Stuvsta Plåt anlätades för snöskottning på taket vid behov.

Kostnaderna för fastighetsskötsel minskade under 2009 från 9250kr/månad i 2008 till 6760kr/mån och städning från 6250kr/mån i 2008 till 4500kr/mån tack vare avtal med nya leverantörer enligt ovan.

Från 2009-01-01 höjdes medlemsavgifterna med 20% från 2008 års nivå främst på grund av kraftigt ökade räntekostnader under hösten 2008. De rörliga lånen omförhandlades och flyttades till SBAB och lån som förföll lades om till rörligt under våren enligt nedan. Detta samt det kraftigt sänkta ränteläget på marknaden gjorde att medlemsavgiften sänktes med 10 % från 2009-04-01. Vid årets slut fattades beslut om att återbetala ytterligare ca 8% till medlemmarna genom att januari månad 2010 var avgiftsfri vilket belastade 2009 års räkenskaper. Under året amorterades 0 kr tack vare ett positivt kassaflöde efter att initialt ökat belåningen pga renoveringarna.

Under året höjdes andelen rörliga lån och en del lades hos SBAB som ett alternativ till Östgöta Enskilda Bank.

2009-03-31 förföll ett bundet lån på 19 750 000 kronor hos Östgöta Enskilda Bank detta flyttades till SBAB med rörlig ränta.

2009-05-07 förföll ett bundet lån på 22 967 000 kronor hos Östgöta Enskilda Bank; detta flyttades till SBAB med rörlig ränta

Ytterligare finns ett lån för 19 750 000 kronor hos Östgöta Enskilda Bank med fast ränta, som förfaller i slutet av 2011.

Stockholms Stad har höjt tomträttsavgälden från 382 200 kr till 509 891 kr vilket gör den tillsammans med fastighetsavgiften/-skatten på 244 400 kr till en av de större fasta kostnadsposterna.

Övrigt

Trädgårdsgruppen har ansvarat för att arrangera två tillfällen under våren och två tillfällen under hösten då boende i huset städats och snyggt upp på gården och i de gemensamma utrymmena. Dessa tillfällen har avslutats med korvgrillning och småprat.

Styrelsen har även satt upp gårdens julgranar och julbelysning. Pub-kvällar har anordnats i föreningens samlingslokal.

Nyhetsbrevet "Information i kvadrat" har getts ut med 4 nummer under perioden juni-dec 2009.

Fastigheten anslöts kostnadsfritt till Bredbandsbolaget. Efter en extra stämma beslöts att inte gruppansluta fastigheten till Bredbandsbolaget, medlemmarna kan däremot själva bekosta anslutning individuellt.

I samband med att energideklaration genomfördes har ett antal energibesparande åtgärder utretts under året vilka planeras effektueras under 2010.

Ekonomisk framtid

Föreningens största utgiftspost är räntor och ekonomin är därför mycket känslig för ränteförändringar. Föreningens intäkter består till nära lika stor del medlemsavgifter som lokalhyresintäkter där lokalhyresintäkterna är låsta till en indexerad nivå fram till 2011.

Brf Kvadraten 35
769602-4368

RESULTATRÄKNING	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1	6 460 853	6 304 933
Övriga intäkter	1	13 799	21 084
		6 474 652	6 326 017
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-5 663 264	-2 967 677
Fastighetsförsäkring		-55 317	-71 556
Fastighetsadministration	3	-246 366	-239 859
Fastighetsskatt	4	-244 400	-239 000
Summa fastighetskostnader		-6 209 347	-3 518 092
Driftnetto		265 305	2 807 925
Avskrivningar enligt plan	5	-1 689 466	-1 643 106
Central administration	6	-80 851	-66 237
Rörelseresultat		-1 505 012	1 098 582
Finansiella intäkter och kostnader			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		0	83 035
Ränteintäkter	7	0	5 184
Räntekostnader	8	-2 133 766	-3 259 463
ÅRETS RESULTAT		-3 638 778	-2 072 662

Brf Kvadraten 35
769602-4368

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		88 598 516	88 598 516
Upplåtelseavgift		1 111 367	1 111 367
Fond för yttre underhåll		1 400 220	1 082 520
		<u>91 110 103</u>	<u>90 792 403</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-8 453 341	-6 062 979
Årets resultat		-3 638 778	-2 072 662
		<u>-12 092 119</u>	<u>-8 135 641</u>
Summa eget kapital		79 017 984	82 656 762
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	14	3 430 705	960 190
Fastighetslån	14	68 967 000	68 967 000
		<u>72 397 705</u>	<u>69 927 190</u>
Kortfristiga skulder			
Förskottsbetalda avgifter och hyror		415 095	444 489
Leverantörsskulder		247 160	646 354
Skatteskulder	15	502 422	691 287
Personalens skatter, avgifter och löneavdrag		0	1 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	361 112	284 385
		<u>1 525 789</u>	<u>2 068 443</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 941 478	154 652 395
POSTER INOM LINJEN		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter	17	78 000 000	78 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Kvadraten 35
769602-4368

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade 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
Garagerenovering	50 år
Inventarier	10 år

Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

RESULTATRÄKNING

Not 1 Hyresintäkter	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	3 475 462	3 407 736
Hyresintäkter bostäder	401 525	386 113
Hyresintäkter lokaler	1 906 665	1 805 058
Hyresintäkter garage o p-plats	520 815	445 000
Rabatter, garage o p-plats	-105 230	
Värme o fastighetsskattetillegg	261 616	261 026
Övriga intäkter	13 799	21 084
Summa	6 474 652	6 326 017
Not 2 Driftskostnader	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel	-235 957	-198 063
Snöröjning o markunderhåll	-17 431	-3 150
Städning	-53 092	-92 726
Material	-21 696	-8 626
Jour- o besiktningsskostnader	-14 606	-7 864
Övriga skötselkostnader	-4 340	-56 250
Summa	-347 122	-366 679
<u>Reparationer/underhåll</u>		
Reparationer bostäder	-49 661	-16 286
Reparationer lokaler	-65 418	-20 005
Reparationer gemensamma lokaler	-64 875	-40 487
Reparationer installationer	-788 263	-649 719
Renovering, garage	-2 268 704	0
Reparationer utvändigt	-49 225	-8 048
Reparationer tomt	-6 332	-4 167
Summa	-3 292 478	-738 712

Brf Kvadraten 35
769602-4368

Not 8 Räntekostnader	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Räntekostnader fastighetslån	-2 053 608	-3 220 398
Ränta korta skulder	-79 898	-38 840
Övriga finansiella kostnader	-260	-225
Summa	-2 133 766	-3 259 463

Not 9 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde	162 021 282	161 580 961
Årets anskaffningar	23 281	440 321
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 044 563	162 021 282
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 758 113	-6 115 570
Årets avskrivningar enligt plan	-1 688 903	-1 642 543
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 447 016	-7 758 113
Utgående bokfört värde	152 597 547	154 263 169
Taxeringsvärden		
Byggnader	65 200 000	65 200 000
Mark	40 700 000	40 700 000
Summa	105 900 000	105 900 000
varav bostäder	91 000 000	91 000 000
varav lokaler	14 900 000	14 900 000
Summa	105 900 000	105 900 000

Inget markvärde redovisas då fastigheten innehas med tomträtt

Totalt utgående bokfört värde	152 597 547	154 263 169
--------------------------------------	--------------------	--------------------

Not 10 Maskiner o inventarier

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 625	5 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 625	5 625
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 815	-2 252
Årets avskrivningar enligt plan	-563	-563
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 378	-2 815
Utgående planenligt restvärde	2 247	2 810

Brf Kvadraten 35
769602-4368

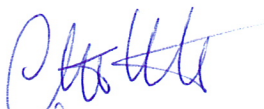
Not 17 Ställda säkerheter

	2009-12-31	2008-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000
Summa	78 000 000	78 000 000

Stockholm 9/5 2010



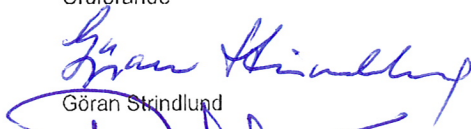
Mikael Fallmo
Ordförande



Christian Kesitalo



Inger Lund



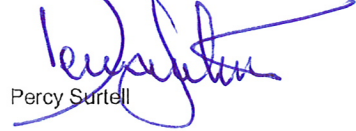
Göran Strindlund



Luisa Fernanda Burgoa



Johannes Lindman



Percy Surtell

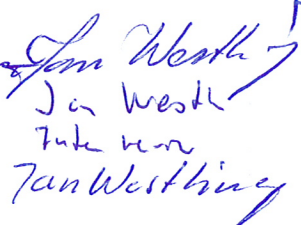
Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning är avgiven den 20/5 2010



Peter van Lienden
Auktoriserad revisor



Kjell Persson
Internrevisor



Jan Westberg
Tuktare
Jan Westberg

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 2009-01-01 -- 2009-12-31.

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.

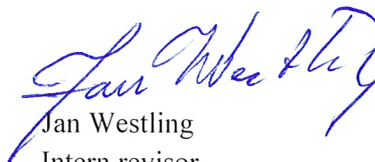
Stockholm den 20 maj 2010



Peter van Lienden
Auktoriserad revisor



Kjell Persson
Intern revisor



Jan Westling
Intern revisor