

ÅRSREDOVISNING

2010-01-01 - 2010-12-31

för

Brf Kvadraten 35
769602-4368

Arsredovisningen omfattar:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Tilläggsupplysningar

Sida

2-5
6
7-8
9
10-14

Brf Kvadraten 35
769602-4368

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF KVADRATEN 35

Styrelsen för Brf Kvadraten 35 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31.

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 127.800.000 kr varav byggnad 71.200.000 kr och markvärdet uppgår till 56.600.000 kr.

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

Överlåtelse, mm

Under 2010 har 9 st överlåtelse- ägt rum. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Under 2010 har 3 bilplatser och 1 MC-plats förmedlats i garaget.

Fastighetens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Deloitte AB.

Fastighetsskötsel har skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB, och städning av Cleab Lab AB.

Brf Kvadraten 35 är medlem i Fastighetsägarföreningen Stockholm.

Brf Kvadraten 35
769602-4368

Styrelse och revisorer

2010-01-01 -- 2010-05-24

Ordinarie ledamöter

Mikael Fallmo, ordförande
Christian Keskitalo, vice ordförande
Percy Surtell, sekreterare
Johannes Lindman
Luisa Fernanda Burgoa, kassör
Göran Strindlund
Inger Lund

Suppleanter

Robert Wigert
Karin Laurin
Solveig Lundberg

2010-05-25 -- 2010-12-31

Ordinarie ledamöter

Percy Surtell, ordförande
Christian Keskitalo, vice ordförande
Henrik Johansson, sekreterare
Johannes Lindman
Luisa Fernanda Burgoa, kassör
Inger Lund
Helena Perneborg

Suppleanter

Karin Laurin
Cisse Jacobsson
Fredrik Lagerström

Valberedning

Valberedningen utgjordes av Gunnar Westin och Elisabeth Wahlbom för 2009/2010.

Revisor

Peter van Lienden, Auktoriserad revisor

Internrevisorer

Christina Hansson
Jan Westling

Stämmor och styrelsesammanträden

Styrelsen har under tiden fram till ordinarie föreningsstämma 2010-05-25 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

De enskilt största påverkningarna av ekonomin har varit de förväntade räntehöjningarna, totalt sett har ränteutgifterna varit lägre än förväntat. Avgiftsnivån för medlemmarna har hållits konstant och det substantiella kassaflödesöverskott som skapats planeras att användas till kommande underhåll. Större delen av överskottet har använts till att minska våra kortfristiga skulder i form av en checkkredit vi har, dvs ingen bokföringsmässig amortering har skett under året.

Ett större grepp om underhållsarbetet påbörjades under året där en del pengar investerats i att ta fram ett designkoncept inför kommande upprustningar och ommålningar.

Under året har följande större underhåll skett:

Samtliga avstängningsventiler för vatten till fastighetens olika delar har bytts eller åtgärdats då de gamla var uttjänta.

Brf Kvadraten 35
769602-4368

Stamspolning enligt underhållsplan har genomförts. Avloppet från restaurangen är felkonstruerat och har gett upphov till flera stopp. Avloppet har tidigare relinats men har nu försetts med en s k stödstrump vilket förhoppningsvis är en åtgärd som är tillräcklig för att undvika fortsatta problem. En del felsökning har även gjorts angående ett luktproblem i källarens pumphus. Pumphuset visade sig vara felaktigt ventilerat.

En stödmur under mark har konstruerats mot grannfastigheten för att undvika vattenläckage in mot garaget.

Skalskyddet, lås och portaler har förstärkts och annat arbete med säkerhet har genomförts under slutet av året efter åverkan på portar, källarförråd och kodlås.

Inga lån har lagts om under året.

Övrigt

Trädgårdsgruppen har ansvarat för att arrangera två tillfällen under våren och två tillfällen under hösten då boende i huset städats och snyggat 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-kvällen har anordnats i föreningens samlingslokal.

Nyhetsbrevet "Information i kvadrat" har getts ut med 9 nummer under 2010.

Arbete med att modernisera föreningens hemsida har påbörjats för att lanseras under 2011.

Brf Kvadraten 35
769602-4368

Ekonomisk framtid

Föreningens största utgiftspost är räntor och ekonomin är därför mycket känslig för ränteförändringar. Föreningens intäkter består av; i de närmaste lika stor del medlemsavgifter som lokalhyresintäkter, där lokalhyresintäkterna är låsta till en indexerad nivå fram till 2011. Avtalsförhandlingar med vissa av lokalhyresgästerna har påbörjats och de kommer att börja påverka intäkterna under slutet av 2011 för att sedan få full effekt 2012 och framåt då vissa kontrakt innehåller höjningar i trappsteg.

År 2010 var ett gott år med avseende på de låga räntenivåerna. Styrelsen har gjort en långsiktig plan som baseras på att över tiden, framförallt den närmaste 10-20-årsperioden, ha en balanserad ekonomi.

Styrelsens bedömning är att en normal ränta i genomsnitt bör hamna på 4,5 % samt att en rimlig amorteringsplan bör basera sig på annuitetsprincipen. Den närmaste tiden bör räntan ligga något under den projekterade snitträntan. Överskott kommer att användas till att renovera ytskikt i de gemensamma delarna av fastigheten och i någon mån göra mindre extra amorteringar.

De extra amorteringarna ska ses som förtidsbetalningar på amorteringsplanen, vid behov kan nya lån tas så länge de inte överskrider amorteringsplanen för det år som är innevarande.

Styrelsen anser att avgifterna bör hållas konstanta över en överskådlig period.

Tanken med att inte justera avgifterna frekvent i relation med räntenivån är att skapa stabilitet för de boendes ekonomiska planering, skapa viss buffert för oförutsedda händelser samt möjlighet att parera framtida räntehöjningar. Att inte amortera allt överskott gör att vi inte gynnar framtida medlemmar i överdriven utsträckning på bekostnad av innevarande medlemmar.

Föreningen har även valt att direktavskriva stora renoveringskostnader 2010 för att inte belasta kommande års resultat vilket bör tas i beaktande när man jämför utfallen och prognoser för framtiden.

Under 2011 kommer omfattande renoveringar av ytskikten som trapphusmålning och portik att genomföras.

Förslag till behandling av förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-12 409 819
Årets resultat	-585 618
	<u>-12 995 437</u>

Styrelsen föreslår att

till yttre reparationsfond avsättes enligt stadgarna	383 400
i ny räkning balanseras	-13 378 837
	<u>-12 995 437</u>

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	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1	6 759 681	6 460 853
Övriga intäkter	1	15 954	13 799
		6 775 635	6 474 652
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-3 223 319	-5 663 264
Fastighetsförsäkring		-50 486	-55 317
Fastighetsadministration	3	-219 865	-246 366
Fastighetsskatt	4	-252 775	-244 400
Summa fastighetskostnader		-3 746 445	-6 209 347
Driftnetto		3 029 190	265 305
Avskrivningar enligt plan	5	-1 691 150	-1 689 466
Central administration	6	-46 949	-80 851
Rörelseresultat		1 291 091	-1 505 012
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader	7	-1 876 709	-2 133 766
ÅRETS RESULTAT		-585 618	-3 638 778

Brf Kvadraten 35
769602-4368

BALANSRÄKNING	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	150 908 644	152 597 547
Inventarier	10	0	2 247
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		467 208	0
		151 375 852	152 599 794
Summa anläggningstillgångar		151 375 852	152 599 794
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		41 421	9 212
Skattefordran		13	2 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	334 308	328 922
		375 742	341 001
Kassa och bank		683	683
Summa omsättningstillgångar		376 425	341 684
SUMMA TILLGÅNGAR		151 752 277	152 941 478

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		1 717 920	1 400 220
		91 427 803	91 110 103
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-12 409 819	-8 453 341
Årets resultat		-585 619	-3 638 778
		-12 995 438	-12 092 119
Summa eget kapital		78 432 365	79 017 984
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	14	2 710 824	3 430 705
Fastighetslån	14	68 967 000	68 967 000
		71 677 824	72 397 705
Kortfristiga skulder			
Förskottsbetalda avgifter och hyror		310 771	415 095
Leverantörsskulder		259 316	247 160
Skatteskulder	15	509 398	502 422
Personalens skatter, avgifter och löneavdrag		0	0
Övriga kortfristiga skulder		1 020	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	561 582	361 112
		1 642 087	1 525 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 752 276	152 941 478
POSTER INOM LINJEN		2010-12-31	2009-12-31
Ställda säkerheter	17	78 000 000	78 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Kvadraten 35
769602-4368

KASSAFLÖDESANALYS

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-585 618	-3 638 778
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm.	1 691 150	1 689 466
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 105 532	-1 949 312
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	-34 741	-2 360
Förändring av rörelseskulder	116 298	-542 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 187 089	-2 494 326
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-467 208	-23 281
Förändring av pågående investeringar	0	43 430
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-467 208	20 149
Finansieringsverksamheten		
Förändring av checkräkningskredit	-719 881	2 470 515
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-719 881	2 470 515
Årets kassaflöde	0	-3 662
Likvida medel vid årets början	683	4 345
Likvida medel vid årets slut	683	683

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	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	3 688 603	3 475 462
Hyreintäkter bostäder	411 555	401 525
Hyresintäkter lokaler	1 843 246	1 906 665
Hyresintäkter garage o p-plats	544 790	520 815
Rabatter, garage o p-plats	0	-105 230
Värme o fastighetsskattetillägg	271 487	261 616
Övriga intäkter	15 954	13 799
Summa	6 775 635	6 474 652
Not 2 Driftskostnader	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel	-97 909	-235 958
Snöröjning o markunderhåll	-167 762	-17 431
Städning	-84 765	-53 092
Material	-23 242	-21 696
Jour- o besiktningskostnader	-54 445	-14 605
Övriga skötselkostnader	0	-4 340
Summa	-428 123	-347 122

Brf Kvadraten 35
769602-4368

Reparationer/underhåll

Reparationer bostäder	-32 791	-49 661
Reparationer lokaler	-9 489	-65 418
Reparationer gemensamma lokaler	-262 558	-64 875
Reparationer installationer	-342 798	-788 263
Renovering, garage	-7 837	-2 268 704
Reparationer utvändigt	0	-49 225
Reparationer tomt	0	-6 332
Summa	-655 473	-3 292 478

Taxebundna kostnader och uppvärmning

El	-458 055	-491 611
Värme	-659 831	-674 360
Vatten o avlopp	-141 750	-135 968
Sophämtning	-203 167	-196 598
Kabel-tv, bredband, porttelefon	-19 587	-15 236
Summa	-1 482 390	-1 513 773

Avgälder

Tomträttsavgäld	-657 333	-509 891
Summa	-657 333	-509 891

Summa driftskostnader	-3 223 319	-5 663 264
------------------------------	-------------------	-------------------

Not 3 Fastighetsadministration

	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Förvaltningsarvode	-151 073	-149 995
Kundförluster	0	-47 256
Konsultarvoden	-35 712	-21 973
Övriga administrationskostnader	-33 080	-27 142
Summa	-219 865	-246 366

Not 4 Fastighetsskatt

	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsskatt bostad	-95 775	-95 400
Fastighetsskatt lokal	-157 000	-149 000
Summa	-252 775	-244 400

Not 5 Avskrivningar enligt plan

	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Avskrivningar på byggnader	-1 688 903	-1 688 903
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-2 247	-563
Summa	-1 691 150	-1 689 466

Brf Kvadraten 35
769602-4368

	2010-12-31	2009-12-31
Tomträttsavgäld	174 374	150 275
Försäkring	8 157	11 085
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnader	151 777	167 562
Summa	334 308	328 922

Not 13 Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre repfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	88 598 516	1 111 367	1 400 220	-8 453 341	-3 638 778
Enligt stämmobeslut till yttre rep.fond			317 700	-3 956 478	3 638 778
Årets resultat					-585 619
Utgående balans	88 598 516	1 111 367	1 717 920	-12 409 819	-585 619

Not 14 Långfristiga skulder

	Ränta	Bundet	2010-12-31	2009-12-31
Checkräkningskredit			2 710 824	3 430 705
DnB 1299-01-24373	4,850%	2012-03-31	19 750 000	19 750 000
DnB 1299-01-07207	2,730%	rörligt	6 500 000	6 500 000
SBAB 19 675157	2,730%	rörligt	19 750 000	19 750 000
SBAB 19 782808	2,650%	rörligt	22 967 000	22 967 000
Summa			71 677 824	72 397 705
Kortfristig del			2 710 824	3 430 705
Amortering år 2-5				
Amortering efter år 5			68 967 000	68 967 000
Summa skuld			71 677 824	72 397 705

Not 15 Skatteskulder

	2010-12-31	2009-12-31
Beräknad fastighetsskatt	500 213	244 400
Skatteskuld tax-07	0	239 000
Moms	9 185	19 022
Summa	509 398	502 422

Brf Kvadraten 35
769602-4368

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda inäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna driftskostnader	415 132	223 257
Upplupna räntor	146 450	137 855
Summa	561 582	361 112

Not 17 Ställda säkerheter

	2010-12-31	2009-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000
Summa	78 000 000	78 000 000

Stockholm 12/5 2011



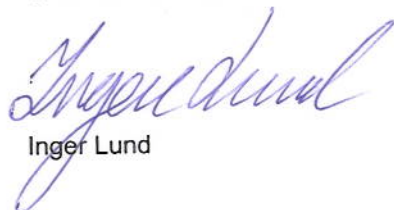
Christian Keskitalo



Helena Perneborg



Henrik Johansson



Inger Lund



Luisa Fernanda Burgoa



Johannes Lindman

~~Helena Perneborg~~

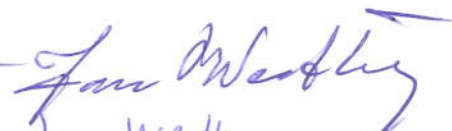
Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning är avgiven den 12 / 5 2011



Peter van Lienden
Auktoriserad revisor



Kjell Persson
Internrevisor



Jan Westlin
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 2010-01-01 -- 2010-12-31.

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.

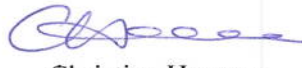
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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.

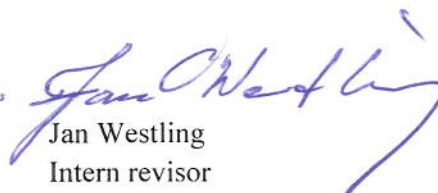
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 13 maj 2011


Peter van Lienden
Auktoriserad revisor


Christina Hansson
Intern revisor


Jan Westling
Intern revisor