

# ÅRSREDOVISNING

2008-01-01 - 2008-12-31

för

**Brf Kvadraten 35**  
**769602-4368**

**Årsredovisningen omfattar:**

|                        | <b>Sida</b> |
|------------------------|-------------|
| 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 2008-01-01 - 2008-12-31.

### 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 2008 har 9 överlåtelse ägt rum. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Under 2008 har 10 bilplatser 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**

**2008-01-01 -- 2008-06-08**

#### **Ordinarie ledamöter**

Jan Westling, ordförande  
Theresa Edlund  
Inger Lund  
Eva Ekblom  
Göran Strindlund

#### **Suppleanter**

Gunilla Svartberg  
Christina Hansson  
Mikaal Fallmo

**2008-06-09 -- 2008-12-31**

#### **Ordinarie ledamöter**

Mikael Fallmo, ordförande  
Christian Keskitalo, vice ordförande  
Christina Hansson, sekreterare  
Johannes Lindman, kassör  
Inger Lund  
Göran Strindlund

#### **Suppleanter**

Robert Wigert  
Karin Laurin  
Solveig Lundberg

#### **Valberedning**

Valberedningen utgjordes av Gunnar Westin och Elisabeth Wahlbom för 2008/2009 samt Rickard Carlsson och Kerstin Marmgren för 2007/2008.

#### **Revisor**

Peter van Lienden, Auktoriserad revisor

#### **Internrevisorer**

Kjell Persson

### **Stämmor och styrelsesammanträden**

Styrelsen har under tiden fram till ordinarie föreningsstämma 2008-06-09 hållit 5 protokollförda styrelsemöten. Från tiden därefter till årets slut hölls 7 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:

En större renovering av samtliga hissar genomfördes,

Ny underhållsplan upprättades med hjälp av Fastighetsägarna som även besiktade de 4 hyresrätterna samt genomförde mindre renoveringar i dessa,

Tvättstugan moderniserades med ny utrustning,

Upphandling av entreprenör för garagerenovering genomfördes med hjälp av extern konsult,

Avyttring av kortsiktig finansiell placering om ca 2 miljoner,

Amortering av det rörligt lån om 3 miljoner,

Upptagande av checkkredit om 5 miljoner till STIBOR 7 dagar + 0,25 % bland annat inför

renovering av garaget, krediten började utnyttjas redan under hösten,

2008-03-31 förföll ett bundet på 19 750 000 kr hos Östgöta Enskilda Bank. Styrelsen beslutade i samråd med banken om ett nytt bundet lån i 4 år till en ränta på 4,8 %,

OVK-besiktning genomfördes,

Garantibesiktning av fönsterrenoveringen genomfördes.

**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.

Pubkvällar har anordnats i föreningens samlingslokal.

Nyhetsbrevet "Information i kvadrat" har getts ut med 7 nummer.

Ett informationsmöte för medlemmarna hölls i december.

Företrädare för styrelsen träffar vid särskilt anordnade möte nyttillträdda medlemmar får att informera om föreningen, våra regler, riktlinjer och policier m.m.

Trädgårdsgruppen har haft ett under 2008 där man bl a planerat vår- och höststädningarna samt diskuterat vilka växter som är lämpliga för vår gård samt idéer om utformning av växtbeståndet, ett projekt som ska ske etappvis.

Avtal tecknades med Bredbandsbolaget om installation fiberLAN. Avtalet innebär att Bredbandsbolaget installerar ett fastighetsnät med anslutning i varje lägenhet, samt i samtliga kommersiella lokaler och ett urval av föreningens gemensamma lokaler.

Under hösten gjordes en upphandling av energideklarationskonsult för energideklaration under 2009.

**Exempel på av styrelsen vidtagna åtgärder för en kostnadseffektiv förvaltning:**

Styrelsen har beslutat att inte ta ut något arvode under 2008.

Avtal om hissunderhåll med OTIS har sagts upp och nytt avtal med S:t Eriks Hiss har tecknats,

Avtal med UPC har sagts upp,

Avtal om teknisk förvaltning och städning med TEKAB har sagts upp,

Nytt avtal om teknisk förvaltning har tecknats med Fastighetsägarna,

Översyn av lokalhyresavtal och påbörjad omförhandling samt momsbeläggande av momspliktig verksamhet inför 2009,

Larmator och energi kontaktades för en översyn i syfte att sänka fastighetens energikostnader,

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten**

Fastighetens garage kommer att totalrenoveras under 2009 vilket kommer att belasta 2009-års resultat, kostnaden är sedan länge budgeterad och finansierad via ett utökat lån med banken.

Nytt avtal om städning kommer att tecknas med CleanLab.

Nytt låssystem installerades under 2008 för att driftsättas under 2009. Ett antal incidenter som både kostat pengar med framförallt skapat obehag har föranlett att många medlemmar länge påtalat behovet av ett uppgraderat yttre skydd som låssystemet utgör.

Utbyte av armaturer för belysning av de gemensamma utrymmena sker under 2009 och detta beräknas märkbart minska föreningens elkostnader.

2009-03-31 förfaller ett bundet lån på 19 750 000 kronor hos Östgöta Enskilda Bank, se ekonomisk framtid.

Undercentralen som styr fjärrvärmeuppvärmningen kommer att bytas mot en mer driftsekonomisk central samtidigt som en intrimning av uppvärmningen kommer att ske.

Bredband enligt avtalet med Bredbandsbolaget installeras och drifsetts under februari

**Brf Kvadraten 35**  
769602-4368

**Ekonomisk framtid**

Föreningens största utgiftspost är räntor varav en dryg tredjedel är rörliga lån och ekonomi är därför mycket känslig för ränteförändringar. Räntekostnaderna har succesivt stigit från föreningens bildande men detta har kompenseras med att kostnaderna hållits nere och i vissa fall uteblivit. Förutom allmänna besparingar har gynnsamm väderlek, kostnader för snöröjning och uppvärmningskostnader sjunkit samtidigt som andra kostnadsbesparande åtgärder genomförts genom omförhandling av avtal. Föreningens intäkter består till nästan lika stora delar av årsavgifter och lokalhyresintäkter där de senare är låsta till en indexerad nivå fram till 2011.

2008 var ur ett globalt perspektiv ett turbulent år. Föreningens räntekostnader ökade dramatiskt för de rörliga lånen för att sedan snabbt sjunka tillbaka mot slutet av året. Under en kort period hade föreningen ett negativt kassaflöde samtidigt som fastigheten var i behov av en större garage-renovering under 2009 samt ett antal drifts- och underhållsbesparande investeringar som ansågs vara nödvändiga att genomföra. Styrelsen beslutade att detta skulle kompenseras med en höjning av årsavgifterna med 20 % för 2009. Då ekonomin snabbt förbättrades under december, efter att budgeten fastställts, har styrelsen för avsikt att under 2009 noga följa kassaflödet och justera intäkter och utgifter efter behov. Föreningens policy, att dela lånen på ungefär tre lika stora delar rörligt, bundet på 2 och 3 år, kommer under 2009 tillfälligt att frångås pga av förändrade villkor från banken och ett väldigt osäkert kreditmarknadsläge. Troligen kommer andelen rörliga lån att ökas för att minimera utgifterna under 2009 för att bindas vid ett senare läge då villkoren på långfristiga lånen stabiliserats något. Styrelsen och andra rådgivare bedömer att det är ogynnsamt att teckna kreditavtal på lång löptid då prognoserna pekar på fallande räntor under året.

Föreningen kommer att uppvisa negativa resultat både under 2008 och 2009 då vi har för avsikt att direktavskrivna investeringar och större underhållsarbeten för att inte belasta resultatet i framtiden. Från 2010 räknar vi med en kraftigt förbättrad ekonomi där amorteringstakten kan ökas.

Styrelsen ser ljus på den ekonomiska framtiden då investeringskostnaderna ser ut att bli avsevärt lägre än förväntat och att driftskostnaderna också minskar med nya leverantörer av fastighetsförvaltning och städning. Räntekostnaderna beräknas även bli lägre än budgeterat och utrymmet för amorteringar kommer på sikt minska räntekänsligheten för ränteökningar. Efter konsultation med avtalsjurister bedöms även möjligheterna att öka intäkterna för lokalhyresgästerna vara goda i framtiden.

Föreningen har även ett dolt kapital i de fyra återstående hyresrätterna vilka eventuellt kan avyttras om tillfälle ges.

**Förslag till behandling av förlust**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Balanserat resultat | -6 062 979               |
| Årets resultat      | -2 072 662               |
|                     | <u><u>-8 135 641</u></u> |

Styrelsen föreslår att

|  |                          |
|--|--------------------------|
| till yttre reparationsfond avsättes enligt stadgarna | 317 700                  |
| i ny räkning balanseras                              | -8 453 341               |
|  | <u><u>-8 135 641</u></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.

A

Brf Kvadraten 35  
769602-4368

| <b>RESULTATRÄKNING</b>                          | Not | 2008-01-01<br>2008-12-31 | 2007-01-01<br>2007-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                       |     |                          |                          |
| Hyresintäkter                                   | 1   | 6 304 933                | 6 257 530                |
| Övriga intäkter                                 | 1   | 21 084                   | 21 993                   |
|   |     | <b>6 326 017</b>         | <b>6 279 523</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                      |     |                          |                          |
| <b>Fastighetskostnader</b>                      |     |                          |                          |
| Driftkostnader                                  | 2   | -2 967 677               | -2 398 218               |
| Fastighetsförsäkring                            |     | -71 556                  | -67 834                  |
| Fastighetsadministration                        | 3   | -239 859                 | -212 321                 |
| Fastighetsskatt                                 | 4   | -239 000                 | -429 000                 |
| Summa fastighetskostnader                       |     | -3 518 092               | -3 107 373               |
| <b>Driftnetto 1</b>                             |     | <b>2 807 925</b>         | <b>3 172 150</b>         |
| <b>Driftnetto 2</b>                             |     | <b>2 807 925</b>         | <b>3 172 150</b>         |
| Avskrivningar enligt plan                       | 5   | -1 643 106               | -1 643 106               |
| Central administration                          | 6   | -66 237                  | -54 272                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>1 098 582</b>         | <b>1 474 772</b>         |
| <b>Finansiella intäkter och kostnader</b>       |     |                          |                          |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar |     | 83 035                   | 102 197                  |
| Ränteintäkter                                   | 7   | 5 184                    | 14 105                   |
| Räntekostnader                                  | 8   | -3 259 463               | -3 034 212               |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>-2 072 662</b>        | <b>-1 443 138</b>        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                           |     | <b>-2 072 662</b>        | <b>-1 443 138</b>        |

Brf Kvadraten 35  
769602-4368

| <b>BALANSRÄKNING</b>   | <b>Not</b> | <b>2008-12-31</b>  | <b>2007-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>  |            |                    |                    |
| Byggnader  | 9          | 154 263 169        | 155 465 391        |
| Inventarier  | 10         | 2 810              | 3 373              |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar |            | 43 430             | 0                  |
|  |            | <b>154 309 409</b> | <b>155 468 764</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>154 309 409</b> | <b>155 468 764</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>   |            |                    |                    |
| Kundfordringar   |            | 50 158             | 47 956             |
| Skattefordran  |            | 1 166              | 555                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 11         | 287 317            | 138 544            |
|  |            | <b>338 641</b>     | <b>187 055</b>     |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>  |            |                    |                    |
| Kortfristig placering  | 12         | 0                  | 2 750 180          |
|  |            | <b>0</b>           | <b>2 750 180</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>  |            | 4 345              | 1 149 843          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>342 986</b>     | <b>4 087 078</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>154 652 395</b> | <b>159 555 842</b> |

**Brf Kvadraten 35**  
 769602-4368

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

|  |    |                    |                    |
|--|----|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          | 13 |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |    |                    |                    |
| Insatser                                     |    | 88 598 516         | 88 598 516         |
| Upplåtelseavgift                             |    | 1 111 367          | 1 111 367          |
| Fond för yttre underhåll                     |    | 1 082 520          | 764 820            |
|  |    | <b>90 792 403</b>  | <b>90 474 703</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |    |                    |                    |
| Balanserad vinst eller förlust               |    | -6 062 979         | -4 302 141         |
| Årets resultat                               |    | -2 072 662         | -1 443 138         |
|  |    | <b>-8 135 641</b>  | <b>-5 745 279</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |    | <b>82 656 762</b>  | <b>84 729 424</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |    |                    |                    |
| Checkräkningskredit                          | 14 | 960 190            | 0                  |
| Fastighetslån                                | 14 | 68 967 000         | 72 800 000         |
|  |    | <b>69 927 190</b>  | <b>72 800 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |    |                    |                    |
| Förskottsbetalda avgifter och hyror          |    | 444 489            | 406 803            |
| Leverantörsskulder                           |    | 646 354            | 113 629            |
| Skatteskulder                                | 15 | 691 287            | 968 463            |
| Personalens skatter, avgifter och löneavdrag |    | 1 928              | 3 595              |
| Övriga kortfristiga skulder                  |    | 0                  | 7 255              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 284 385            | 526 673            |
|  |    | <b>2 068 443</b>   | <b>2 026 418</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |    | <b>154 652 395</b> | <b>159 555 842</b> |
| <b>POSTER INOM LINJEN</b>                    |    | <b>2008-12-31</b>  | <b>2007-12-31</b>  |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    | 17 | <b>78 000 000</b>  | <b>78 000 000</b>  |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |    | <b>Inga</b>        | <b>Inga</b>        |



Brf Kvadraten 35  
769602-4368

| <b>KASSAFLÖDESANALYS</b>   | <b>2008-01-01<br/>2008-12-31</b> | <b>2007-01-01<br/>2007-12-31</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster  | -2 072 662                       | -1 443 138                       |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm.                                   | 1 643 106                        | 1 643 106                        |
| <b>Kassaflöden från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-429 556</b>                  | <b>199 968</b>                   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                     |                                  |                                  |
| Minskning/ökning av rörelsefordringar  | -151 586                         | 113 394                          |
| Ökning av rörelseskulder   | 42 025                           | 8 833                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  | <b>-539 117</b>                  | <b>322 195</b>                   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |                                  |                                  |
| Investeringar i anläggningstillgångar  | -483 751                         | 0                                |
| Försäljning av kortfristig placering   | 2 750 180                        | 1 397 803                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>2 266 429</b>                 | <b>1 397 803</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                                  |                                  |
| Betalda insatser o upplåtelseavgifter  | 0                                | 2 250 000                        |
| Amortering av lån  | -3 833 000                       | -3 500 000                       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>   | <b>-2 872 810</b>                | <b>-1 250 000</b>                |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>-1 145 498</b>                | <b>469 998</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>1 149 843</b>                 | <b>679 845</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>4 345</b>                     | <b>1 149 843</b>                 |

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   |
| Markanläggningar                      | 20 år   |
| Inventarier                           | 5-10 år |

### Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

## RESULTATRÄKNING

| Not 1 Hyresintäkter             | 2008-01-01       | 2007-01-01       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
|                                 | 2008-12-31       | 2007-12-31       |
| Årsavgifter bostadsrätt         | 3 407 736        | 3 390 412        |
| Hyresintäkter bostäder          | 386 113          | 403 056          |
| Hyresintäkter lokaler           | 1 805 058        | 1 748 852        |
| Hyresintäkter garage o p-plats  | 445 000          | 458 803          |
| Värme o fastighetsskattetillägg | 261 026          | 256 407          |
| Övriga intäkter                 | 21 084           | 21 993           |
| <b>Summa</b>                    | <b>6 326 017</b> | <b>6 279 523</b> |
| <br>                            |                  |                  |
| Not 2 Driftskostnader           | 2008-01-01       | 2007-01-01       |
|                                 | 2008-12-31       | 2007-12-31       |
| <u>Fastighetsskötsel</u>        |                  |                  |
| Fastighetsskötsel               | -198 063         | -224 219         |
| Snöröjning o markunderhåll      | -3 150           | -40 641          |
| Städning                        | -92 726          | -129 306         |
| Material                        | -8 626           | -9 200           |
| Jour- o besiktningkostnader     | -7 864           | -4 231           |
| Övriga skötselkostnader         | -56 250          | -6 994           |
| <b>Summa</b>                    | <b>-366 679</b>  | <b>-414 591</b>  |
| <br>                            |                  |                  |
| <u>Reparationer/underhåll</u>   |                  |                  |
| Reparationer bostäder           | -16 286          | -101 205         |
| Reparationer lokaler            | -20 005          | -500             |
| Reparationer gemensamma lokaler | -40 487          | -29 482          |
| Reparationer installationer     | -649 719         | -89 586          |
| Reparationer utvändigt          | -8 048           | -70 164          |
| Reparationer tomt               | -4 167           | -5 182           |
| <b>Summa</b>                    | <b>-738 712</b>  | <b>-296 119</b>  |

**Brf Kvadraten 35**  
769602-4368

Taxebundna kostnader och uppvärmning

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| El                              | -569 974          | -438 265          |
| Värme                           | -585 644          | -601 998          |
| Vatten o avlopp                 | -148 273          | -117 516          |
| Sophämtning                     | -159 771          | -136 771          |
| Kabel-tv, bredband, porttelefon | -16 424           | -10 758           |
| <b>Summa</b>                    | <b>-1 480 086</b> | <b>-1 305 308</b> |

Avgälder

|                 |                 |                 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| Tomträttsavgäld | -382 200        | -382 200        |
| <b>Summa</b>    | <b>-382 200</b> | <b>-382 200</b> |

---

**Summa driftskostnader** **-2 967 677** **-2 398 218**

---

|                                       |                   |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 3 Fastighetsadministration</b> | <b>2008-01-01</b> | <b>2007-01-01</b> |
|                                       | <b>2008-12-31</b> | <b>2007-12-31</b> |
| Förvaltningsarvode                    | -150 000          | -151 000          |
| Konsultarvoden                        | -70 488           | -42 250           |
| Övriga administrationskostnader       | -19 371           | -19 071           |
| <b>Summa</b>                          | <b>-239 859</b>   | <b>-212 321</b>   |

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 4 Fastighetsskatt</b> | <b>2008-01-01</b> | <b>2007-01-01</b> |
|                              | <b>2008-12-31</b> | <b>2007-12-31</b> |
| Fastighetsskatt bostad       | -90 000           | -280 000          |
| Fastighetsskatt lokal        | -149 000          | -149 000          |
| <b>Summa</b>                 | <b>-239 000</b>   | <b>-429 000</b>   |

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 5 Avskrivningar enligt plan</b>                   | <b>2008-01-01</b> | <b>2007-01-01</b> |
|  | <b>2008-12-31</b> | <b>2007-12-31</b> |
| Avskrivningar på byggnader                               | -1 642 543        | -1 642 543        |
| Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer | -563              | -563              |
| <b>Summa</b>   | <b>-1 643 106</b> | <b>-1 643 106</b> |

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 6 Central administration</b>    | <b>2008-01-01</b> | <b>2007-01-01</b> |
|  | <b>2008-12-31</b> | <b>2007-12-31</b> |
| Styrelsearvoden                        | 0                 | 0                 |
| Revisionskostnader                     | -30 661           | -24 544           |
| Övriga ej fastighetsnära adm.kostnader | -34 398           | -27 933           |
| Sociala avgifter                       | -1 178            | -1 795            |
| <b>Summa</b>                           | <b>-66 237</b>    | <b>-54 272</b>    |

|                            |                   |                   |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 7 Ränteintäkter</b> | <b>2008-01-01</b> | <b>2007-01-01</b> |
|                            | <b>2008-12-31</b> | <b>2007-12-31</b> |
| Ränteintäkter              | 5 184             | 14 105            |
| <b>Summa</b>               | <b>5 184</b>      | <b>14 105</b>     |



**Brf Kvadraten 35**  
769602-4368

**Not 11 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader**

|   | 2008-12-31     | 2007-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Tomträttsavgäld                                   | 95 550         | 95 550         |
| Försäkring  | 15 827         | 15 172         |
| Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnader | 175 940        | 27 822         |
| <b>Summa</b>                                      | <b>287 317</b> | <b>138 544</b> |

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

|                                      | 2008-12-31 | 2007-12-31       |
|--------------------------------------|------------|------------------|
| Fond First Nordic Sverige Likviditet | 0          | 2 750 180        |
| <b>Summa</b>                         | <b>0</b>   | <b>2 750 180</b> |
| Markadsvärde                         | 0          | 2 750 180        |

**Not 13 Förändring i eget kapital**

|  | Insatser          | Upplåtelse-<br>avgift | Yttre repfond    | Balanserat<br>resultat | Årets resultat    |
|--|-------------------|-----------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång  | 88 598 516        | 1 111 367             | 764 820          | -4 302 141             | -1 443 138        |
| Inbetalda insatser<br>Enligt stämmobeslut<br>till yttre rep.fond |                   |                       | 317 700          | -1 760 838             | 1 443 138         |
| Årets resultat   |                   |                       |                  |                        | -2 072 662        |
| <b>Utgående balans</b>   | <b>88 598 516</b> | <b>1 111 367</b>      | <b>1 082 520</b> | <b>-6 062 979</b>      | <b>-2 072 662</b> |

**Not 14 Långfristiga skulder**

|                       | Ränta            | Bundet     | 2008-12-31        | 2007-12-31        |
|-----------------------|------------------|------------|-------------------|-------------------|
| Checkräkningskredit   |                  |            | 960 190           | 0                 |
| 1299-01-03813         | 4,800%           | 2012-03-31 | 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    | 22 967 000        | 26 800 000        |
| <b>Summa</b>          |                  |            | <b>69 927 190</b> | <b>72 800 000</b> |
| Kortfristig del       |                  |            |                   |                   |
| Amortering år 2-5     |                  |            |                   |                   |
| Amortering efter år 5 |                  |            | 69 927 190        | 72 800 000        |
| <b>Summa skuld</b>    |                  |            | <b>69 927 190</b> | <b>72 800 000</b> |

**Not 15 Skatteskulder**

|                          | 2008-12-31     | 2007-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Beräknad fastighetsskatt | 239 000        | 429 000        |
| Skatteskuld tax-07       | 429 000        | 499 800        |
| Moms                     | 23 287         | 39 663         |
| <b>Summa</b>             | <b>691 287</b> | <b>968 463</b> |

Brf Kvadraten 35  
769602-4368

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda inäkter

|                          | 2008-12-31     | 2007-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna driftskostnader | 165 357        | 299 224        |
| Upplupna räntor          | 119 028        | 227 449        |
| <b>Summa</b>             | <b>284 385</b> | <b>526 673</b> |


Not 17 Ställda säkerheter

|                             | 2008-12-31        | 2007-12-31        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar      | 78 000 000        | 78 000 000        |
| <b>Summa</b>                | <b>78 000 000</b> | <b>78 000 000</b> |

Stockholm 4/5 2009

  
Mikael Fallmo  
Ordförande

  
Christian Keskitalo


  
Inger Lund


  
Göran Strindlund

  
Christina Hansson

  
Johannes Lindman

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning är avgiven den 4/5 2009

  
Peter van Lienden  
Auktoriserad revisor

  
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 2008-01-01 -- 2008-12-31.

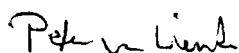
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


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 ersättningskyldig 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 4 maj 2009

  
Peter van Lienden  
Auktoriserad revisor

  
Kjell Persson  
Intern revisor