

Årsredovisning

2011-01-01 - 2011-12-31

Brf Kvadraten 35



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
Kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14
Underskrifter	17

Kontaktinformation

Postadress: Tjurbergsgatan 27 C, 118 56 STOCKHOLM

Telefon: 073-219 28 85 måndagar och torsdagar mellan 18.00–19.00.

Övriga tider kan meddelande lämnas på telefonsvararen eller skickas som SMS

Mail: styrelsen@kvadraten35.se

www.kvadraten35.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2004-03-31 fastigheten Kvadraten 35 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Tjurbergsgatan 27 A-E och Blekingegatan 32, 34. Fastigheten byggdes 1981 och har värdeår 1981.

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavtal finns till fastigheten.

Tomträttsavgälden är 793 800 kr per år. Avtalet gäller till och med 2019-05-31.



Foto: Cisse Jacobsson

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 7225 kvm, varav 5823 kvm utgör lägenhetsyta och 1402 kvm lokalyta. I föreningen finns garage med 48 platser, varav 45 bilplatser och 3 MC-platser. I dagsläget är det kö till platserna.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kök
64 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Av dessa 75 lägenheter är 71 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är

Restaurang	avtal till 2016-09-30
Bingolokal	avtal till 2014-12-31
Dansskola	avtal till 2014-09-30
Dentalklinik	avtal till 2015-10-31
Konsultverksamhet	avtal till 2015-03-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 30 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009. Planen uppdateras fortlöpande.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Ny avloppspump	2012	200 000
Renovering soprum	2012	25 000
Byte av automatik till garageport	2012	25 000
Fönster till samlingslokal	2012	20 000
Reparation av takränna	2012	75 000
Byte av avluftningsrör	2012	90 000
Byte av takbrunn	2012	80 000

Fastighetsförvaltning

Föreningen har för fastighetsskötsel avtal till 2012-05-31 med Fastighetsägarna Stockholm AB. Därefter avtal med Jerab AB (Jan Rockström).

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-03-29. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2004-09-18. Vid ordinarie föreningsstämma den 2006-06-12 beslutades att ändra § 14 i stadgarna.

Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till Fastighetsägarföreningen Stockholm.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 114 medlemmar. Under året har 10 överlåtelse skett och inga upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen hade vid årets slut 4 hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 100 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 440 kr.

Styrelsen

Styrelsen har under perioden 2011-01-01 fram till ordinarie föreningsstämma 2011-05-24 haft följande sammansättning:

Percy Surtell	ordförande
Christian Keskitalo	vice ordförande
Luisa Fernanda Burgoa	kassör
Henrik Johansson	sekreterare
Johannes Lindman	ledamot
Helena Perneborg	ledamot
Inger Lund	ledamot
Karin Laurin	suppleant
Cisse Jacobsson	suppleant
Fredrik Lagerström	suppleant

Anmärkningar

Percy Surtell avled den 2011-02-18

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2011-05-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Henrik Johansson	ordförande
Helena Perneborg	vice ordförande
Maris Sedlenieks	kassör
Anders Wahlbom	ledamot
Luisa Fernanda Burgoa	ledamot
Inger Lund	ledamot
Tina Swedenson	ledamot
Claes Lönegård	suppleant
Cisse Jacobsson	suppleant
Fredrik Lagerström	suppleant

Anmärkningar

Henrik Johansson, ordförande, avflyttade den 2011-10-31 och ersattes då av vice ordförande Helena Perneborg. Luisa Fernanda Burgoa begärde utträde ur styrelsen den 2011-08-28.

Revisor

Peter van Lienden, auktoriserad revisor, Revisionsbyrå Convencia

Interna revisorer
Jan Westling
Christina Hansson

Valberedning

Valberedningen utgjordes av Gunnar Westin och Elisabeth Wahlbom fram till föreningsstämman 2011-05-24 då Mats Jonstam valdes.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 10 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening

Händelser under året

Under året har hyran omförhandlats med 3 av 5 lokaler. Hyreshöjningarna träder i kraft vid olika tidpunkter kring årsskiftet 2011/2012.

Under året har ett större renoveringsarbete pågått mellan 24 januari och 31 maj. Målsättningen var att ge fastigheten ett elegantare intryck med influenser från 20-talet i färgsättning och dekormåleri. Konceptet för renoveringen utformades av arkitektfirman Spridd ab.



Foto: Cisse Jacobsson

Samtliga trapphus målades, innertak renoverades, golven har djuprengjorts och nya armaturer har installerats. Dessutom har nya trappregister monterats och nya skrapmattor lagts in. De gamla aluminiumportarna har bytts till nya i laserad ek.



Foto: Cisse Jacobsson

I portiken har asfalten tagits bort och ett klinkergolv i mönster har lagts in. Väggarna har putsats om med ny färgsättning. Innertaket har fått aluminiumprofiler med inlagda lysrör för bättre belysning.

Källaren har målats och tydlig märkning av olika utrymmen gjordes i samband med målningen. Samtidigt gjordes också en översyn av märkningen av utrymningsvägarna

Arbetet genomfördes som en totalentreprenad av Byggmästargruppen AB.

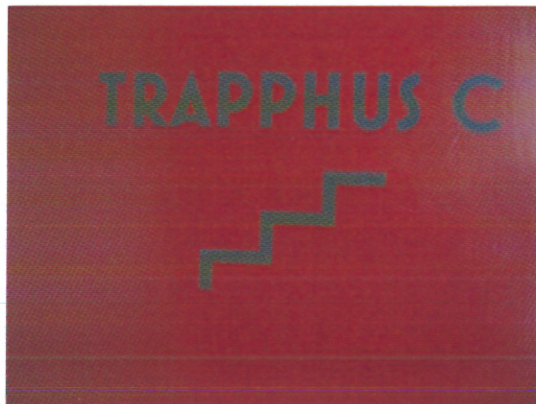


Foto: Cisse Jacobsson

Styrelsen har sett över fastighetsskötseln och även undersökt kostnadsläget för teknisk förvaltning, eftersom styrelsen får lägga mycket tid på detta. Översynen resulterade i att avtalet för fastighetsskötsel med Fastighetsägarna Stockholm AB har sagts upp till 2012-05-31. Därefter avtal med Jerab AB (Jan Rockström, medlem i föreningen och bosatt i fastigheten).

För snöbekämpning har en snöslunga inköpts samt skyfflar, borstar samt sandhinkar anskaffats.

Genom stängningen av sopnedkasterna kunde sophämningskostnaden minskas. Under året har kostnader tagits för försegling av sopnedkasterna, skrotning av karusellerna samt iordningställande av det kvarvarande soprummet. Kostnader återstår för omställning av soprummen A, C-E till förvaringsutrymmen. Kostnaden för hämtning av grovsopor är fortfarande hög.

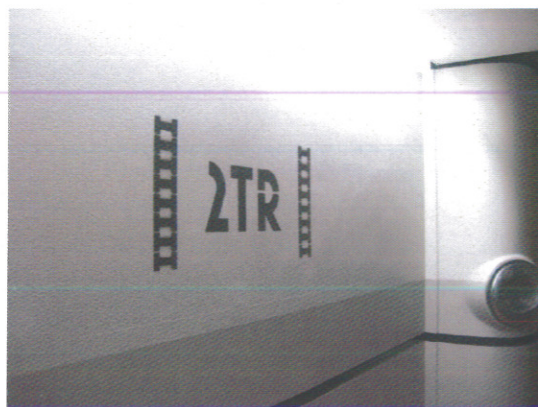


Foto: Cisse Jacobsson

Reparation av rör har på flera ställen genomförts vid akuta läckage.

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) har genomförts i fastigheten och luftning av element gjordes samtidigt. Det framkom att ventilationen hade byggts om på ett felaktigt sätt i flera lägenheter. Detta måste åtgärdas och bekostas av innehavarna. Berörda innehavare kommer att kontaktas.

Samlingslokalen har inte uppfyllt de nya brandbestämmelserna och har därför krävt ombyggnader. Trappa för utrymning har byggts. Byte av fönster återstår 2012 innan lokalen åter kan användas för uthyrning.

Övrigt

Trädgårds- och trivselgruppen (TT-gruppen) har ansvarat för vår- och höststädning vid fyra tillfällen då boende i huset har utfört trädgårdsarbete och städat i de gemensamma lokalutrymmena. Dessa tillfällen har avslutats med korvgrillning.

TT-gruppen har även gjort en mindre uppfräschning av samlingslokalen genom inköp av golvlampor och uppsättning av nytt tygförhänge.

Pub-kvällar har anordnats i föreningens samlingslokal.

Nyhetsbrevet "Information i kvadrat" har getts ut med 5 nummer under 2011.

Styrelsen kan kontaktas via föreningens telefon 073-219 28 85 (måndagar och torsdagar kl. 18.00 – 19.00). Övriga tider kan meddelande lämnas på telefonsvaren eller SMS skickas.

Mail skickas till styrelsen@kvadraten35.se
Hemsida: www.kvadraten35.se

Framtida utveckling

I början av 2012 byttes automatiken i garageporten ut.

Under våren kommer en ny avloppspump att installeras.

Föreningens ekonomi

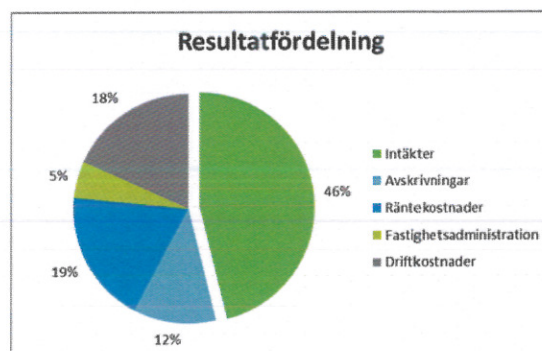
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Under året har hyran omförhandlats med 3 av 5 lokaler. Hyreshöjningarna träder i kraft vid olika tidpunkter kring årsskiftet 2011/2012.

Föreningens resultat för år 2011 är en förlust med 1155 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2010 som var en förlust med 586 Kkr.

Förändringen mellan åren kan främst förklaras dels av att den rörliga räntekostnaden ökat under 2011 dels att lånen utökades med 1000 Kkr under 2011.

I resultatet ingår avskrivningar med 1706 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 551 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdepminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet under året genererat ett likviditetsöverskott på 551 Kkr.

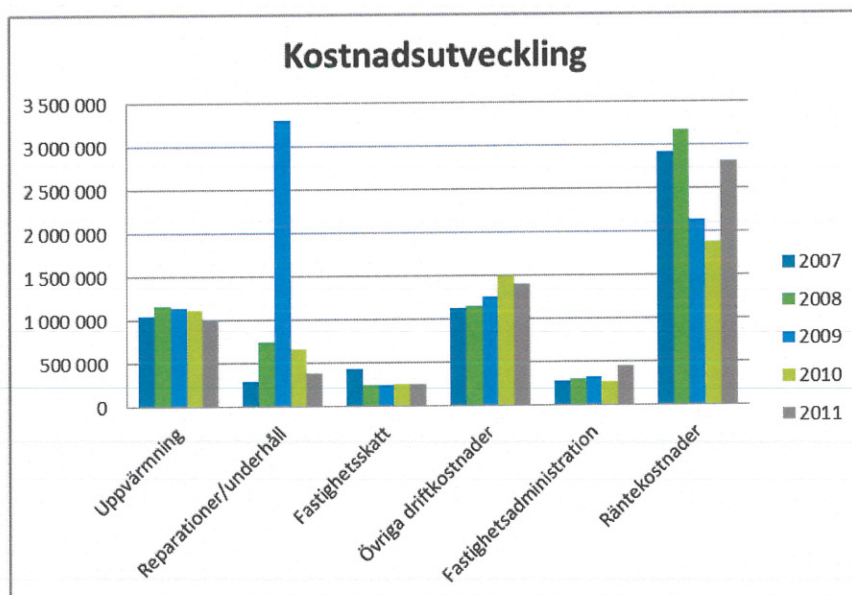


En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år, med undantag för räntan på fastighetslånen.

I föreningen pågår regelbundet ett arbete med att se över kostnaderna och för närvarande håller man bl.a. på med översyn av kostnaderna för grovsopor och energi.

Den enskilt största faktorn som påverkat ekonomin är räntorna. Nivån på avgifterna ligger kvar och har inte ökat för medlemmarna. Ingen bokföringsmässig amortering har skett under året. Ett lån har utökats med 1000 Kkr och ett lån på 6500 Kkr med rörlig ränta har lagts om till ett 2-årigt lån med fast ränta.



Nyckeltal	2007	2008	2009	2010	2011
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	622	622	672	672	672
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 084	12 769	13 220	13 089	13 542
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 179	16 179	16 179	16 179	16 179
Genomsnittlig skuldränta, % *	4	5	3	3	4
Fastighetens belåningsgrad, % *	47	45	45	46	45

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	-13 378 838
Årets resultat	-1 154 593
	-14 533 431
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	383 400
I ny räkning överföres	-14 916 831
	-14 533 431

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott samt den yttre fonden. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara förskottsinbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 862 307	6 775 635
Övriga rörelseintäkter		7 712	0
		<u>6 870 019</u>	<u>6 775 635</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-2 721 917	-3 223 319
Fastighetsförsäkring		-60 249	-50 486
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-253 612	-252 775
Fastighetsadministration	3	-455 642	-266 814
Avskrivningar		-1 727 923	-1 691 150
		<u>-5 219 343</u>	<u>-5 484 544</u>
Rörelseresultat		1 650 676	1 291 091
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		11	0
Räntekostnader		-2 805 280	-1 876 709
		<u>-2 805 269</u>	<u>-1 876 709</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 154 593	-585 618
Årets resultat		-1 154 593	-585 618

BALANSRÄKNING**2011-12-31****2010-12-31****Not****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	4	152 582 462	150 908 644
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	467 208
		<u>152 582 462</u>	<u>151 375 852</u>

Summa anläggningstillgångar

152 582 462

148 152 533

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		3 918	41 421
Övriga fordringar		2 195	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>376 169</u>	<u>334 308</u>
		382 282	375 742

Kassa och bank

617

682

Summa omsättningstillgångar

382 899

376 424

SUMMA TILLGÅNGAR**152 965 361****151 752 276**

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

Not

2011-12-31

2010-12-31

6

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter

Yttre fond

89 709 883

2 101 320

91 811 203

89 709 883

1 717 920

91 427 803

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

-13 378 838

-1 154 594

-14 533 432

-12 409 819

-585 619

-12 995 438

Summa eget kapital

77 277 771

78 432 365

Långfristiga skulder

Checkräkningskredit

Skulder till kreditinstitut

8

7

4 192 307

69 967 000

74 159 307

2 710 824

68 967 000

71 677 824

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

274 144

509 425

12 916

731 798

1 528 283

259 316

500 213

10 205

872 353

1 642 087

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

152 965 361

151 752 276

POSTER INOM LINJEN**Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar

78 000 000

78 000 000

78 000 000

78 000 000

Summa ställda säkerheter

78 000 000

78 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS**2011-01-01
2011-12-31****2010-01-01
2010-12-31****Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet
Erhållen ränta mm
Erlagd ränta

1 650 676
1 727 923
11
-2 805 280

1 291 090
1 691 150
0
-1 876 709

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändringar av rörelsekapital**

573 330

1 105 531

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder

37 503
-44 043
14 828
-128 632

-32 209
-2 532
12 156
104 142

Kassaflöde från den löpande verksamheten

452 986

-2 036 231

Investeringsverksamheten

Förvärv av byggnader och mark
Pågående arbeten

-2 934 534
0

0
-467 208

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 934 534

-467 208

Finansieringsverksamheten

Upptagna långfristiga lån
Ändring checkräkningskredit

1 000 000
1 481 483

0
-719 881

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2 481 483

-719 881

Förändring av likvida medel

Likvida medel vid årets början

-65
682

-1
683

Likvida medel vid årets slut

617

682

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR (Föreningen Auktoriserade Revisorer). När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	20 - 100 år	1 - 5 %
Fastighetsförbättringar	10 - 50 år	2 - 10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1302 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt eget och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har betalats ut med 10 450 kr enligt beslut från föregående års föreningsstämma

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2011	2010
Årsavgifter bostadsrätter	3 679 705	3 688 603
Hyresintäkter bostäder	426 849	411 555
Hyresintäkter lokaler	1 903 688	1 843 246
Övriga tillägg lokaler	270 287	271 487
Hyresintäkter garage	553 280	544 790
Övriga intäkter	28 498	15 954
	<u>6 862 307</u>	<u>6 775 635</u>
Not 2 Driftskostnader	2011	2010
Fastighetsskötsel	90 288	97 909
Städning	58 776	66 960
Reparationer och underhåll	376 133	655 474
El	409 018	458 055
Fjärrvärme	596 948	659 831
Vatten och avlopp	141 343	141 750
Sophämtning	157 531	203 167
Kabel- TV	9 293	19 587
Tomträttsavgäld	753 675	657 333
Övriga driftskostnader	128 912	263 253
	<u>2 721 917</u>	<u>3 223 319</u>
Not 3 Fastighetsadministration	2011	2010
Förvaltningsarvode	155 961	151 073
Konsultarvode	45 259	35 712
Revisionsarvode	22 320	22 320
Bankkostnader	10 420	5 221
Övriga administrationskostnader	221 682	52 488
	<u>455 642</u>	<u>266 814</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	162 044 563	162 044 563
Inköp	3 401 741	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 446 304	162 044 563
Ingående avskrivningar	-11 135 919	-9 447 016
Årets avskrivningar	-1 727 923	-1 688 903
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 863 842	-11 135 919
Utgående redovisat värde	152 582 462	150 908 644
Redovisat värde byggnader	152 582 462	150 908 644

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	127 800 000	127 800 000
varav byggnader:	71 200 000	71 200 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Deloitte	156 329	151 776
Stockholms Stad exploateringskontoret	198 450	174 375
Brandkontoret	0	8 157
Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter	21 390	0
	376 169	334 308

Not 6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	88 598 516	1 111 367	1 717 920	-12 409 819	-585 619
Resultatdisp. enl. beslut av f.g				-969 019	
års föreningsstämma			383 400		585 619
Avsättning till yttre fond					
Årets resultat					-1 154 594
Belopp vid årets utgång	88 598 516	1 111 367	2 101 320	-13 378 838	-1 154 594

Not 7 Långfristiga skulder	2011-12-31	2010-12-31
Amortering efter 5 år	69 967 000	68 967 000
	69 967 000	68 967 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Lånebelopp 2011-12-31
SBAB	2013-12-04	3,22	6.500.000
Danske Bank	2012-04-02	4,85	19.750.000
SBAB	2012-04-30	3,95	20.750.000
SBAB	2012-05-09	3,95	22.967.000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Checkräkningskredit

2011-12-31

2010-12-31

Beviljad checkräkningskredit uppgår till:

5 000 000

5 000 000

Nyttjat belopp per 2011-12-31 är 4 192 307 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2011-12-31

2010-12-31

Förutbetalda avgifter/hyror

317 895

310 771

Upplupna räntekostnader

151 199

146 450

Upplupen elkostnad

32 492

54 010

Upplupet revisionsarvode

23 000

23 000

Övriga upplupna kostnader

207 212

338 122

731 798

872 353

Stockholm den 9 maj

Helena Perneborg

Maris Sedlenieks

Inger Lund

Anders Wahlbom

Tina Swedenson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2012.

Peter van Lienden
Auktoriserad revisor

Christina Hansson
Intern revisor

Jan Westling
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Kvadraten 35 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kvadraten 35 för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 maj 2011



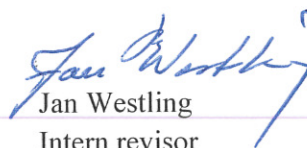
Peter van Lienden

Auktoriserad revisor



Christina Hansson

Intern revisor



Jan Westling

Intern revisor