

Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf Kvadraten 35

Org nr 769602-4368



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: 070-884 09 04
Meddelande lämnas på telefonsvarare 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 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.
Fasad	2025	
Fönster (Åtgärdat 2005)	2035	
Tak	2020	
Regnvattensys. (Översyn)	2013	50
Tvättstuga (Beror på maskinslitage)	2018	
Balkonger	2018	
Ventilation (Fortlöp. rep.)	2013	100
Värmesystem (Vattenfiltrering)	2018	100
Elstammar	2025	
Avloppsstammar (Relining)	2030	
Avlopp Källare (Byte av rör)	2013	500
Hissar (Motorerna bytta 2004)	2035	
Hyreslgh (Vid behov)	2013	
Tappvatten	2020	
Markytor (Vid behov)		
Garage (Åtgärdat 2009)	2025	
Inre gem. utrym (Åtgärdat 2011)	2026	

Fastighetsförvaltning

Föreningen har 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 115 medlemmar. Under året har 11 överlåtelser skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen hade vid årets slut 4 hyresgäster.

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

Styrelsen

Styrelsen har under perioden 2012-01-01 fram till ordinarie föreningsstämma 2012-05-24 haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2012-05-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Wahlbom	ordförande
Liza Lindoff	vice ordförande
Maris Sedlenieks	kassör
Agneta Rockström	ledamot
Inger Lund	ledamot
Cisse Jacobsson	ledamot
Cecilia Modig	suppleant

Revisor

Peter van Lienden, auktoriserad revisor, Revisionsbyrå Convencia

Interna revisorer
Jan Westling
Helena Perneborg

Valberedning

Valberedningen utgjordes av Mats Jonstam fram till föreningsstämman 2012-05-24 då Mats Jonstam omvaldes och Jonathan Lindoff valdes.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 8 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Avtalet rörande fastighetsskötsel med Fastighetsägarna Stockholm AB sades upp till 2012-05-31. Därefter övertogs fastighetsskötseln av Jerab AB (Jan Rockström, medlem i föreningen och bosatt i fastigheten).

Ett av soprummen, C, har byggts om till barnvagns/cykelrum. Visst arbete återstår för slutförande av omställning av resterande soprum till förvaringsutrymmen.

Automatiken för garageporten har bytts ut.

Byte av avloppspump har skett.

Vinden har delvis tilläggsisolerats för att förbättra värmen i fastigheten.

Ombyggnad av automatiken till ventilationen har genomförts i en del av fastigheten.

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



Foto: Cisse Jacobsson

Den tidigare 2-åriga nedsättningen av tomrättsavgälden upphörde 2011-06-01 och avgiften höjdes då från 697 500 kr till 793 800 kr. Avtalet gäller till 2019-05-31

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) har genomförts i fastigheten. Det framkom att ventilationen hade byggts om på ett felaktigt sätt i flera lägenheter. Detta åtgärdas och bekostas av innehavarna. Vissa åtgärder återstår.

Samlingslokalen har inte uppfyllt de nya brandbestämmelserna och har därför krävt ombyggnader, bla evakueringstrappa. Under 2012 har nya godkända fönster satts in och lokalen återtagits i bruk.



Foto: Cisse Jacobsson

Efter beslut på årsstämman har grovsoprummet stängts på prov i november 2012. I inledningen ställdes ofta vissa grovsopor, tidningar, kartonger och glas felaktigt in i rummet för hushållssopor. Detta har dock förbättrats mer och mer.

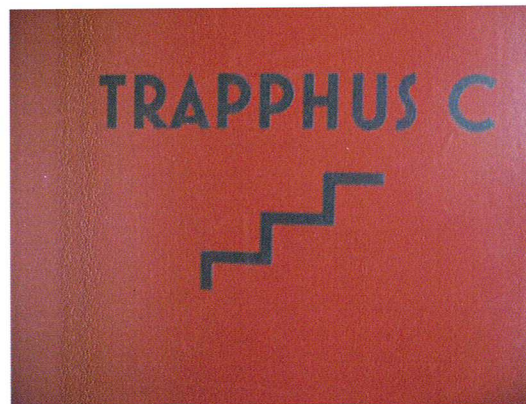


Foto: Cisse Jacobsson

Övrigt

Trädgårds- och trivselgruppen (TT-gruppen) har ansvarat för att arrangera två tillfällen under våren och två tillfällen under hösten då boende i huset har utfört trädgårdsarbete och städning i de gemensamma lokalutrymmena. Dessa tillfällen har avslutats med korvgrillning.

I samband med ljusständning av julgranen på gården, bjöds på glögg och pepparkakor m.m. Ett trevligt initiativ som bör bli en tradition.

TT-gruppen har även i samråd med styrelsen, köpt in fyra hopfällbara sängar samt fyra täcken och kuddar till samlingslokalen där medlemmarna för en kostnad kan hyra lokalen för övernattningsnatt.

Under året har även lokalen utökats med 12 stolar som erhållits utan kostnad.

Pub-kvällar har anordnats i föreningens samlingslokal.

Nyhetsbrevet "Information i kvadrat" har getts ut med 5 nummer under 2012.

Styrelsen kan kontaktas via fastigskötaren Jan Rockström, telefon 070-884 09 04. Meddelande kan lämnas på telefonsvaren eller SMS skickas.

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



Foto: Cisse Jacobsson

Framtida utveckling

Den påbörjade ombyggnaden av automatiken till ventilationen fortsätter med resten av fastigheten.

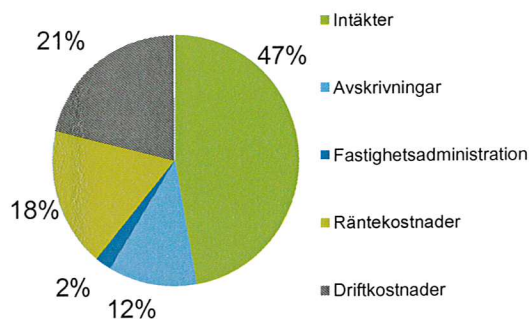
Ett byte av avloppsröret i källaren på väggen mot Blekingegatan ska göras.
Filtrering för elementvattnet.
Översyn av takrännor och takbrunn

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

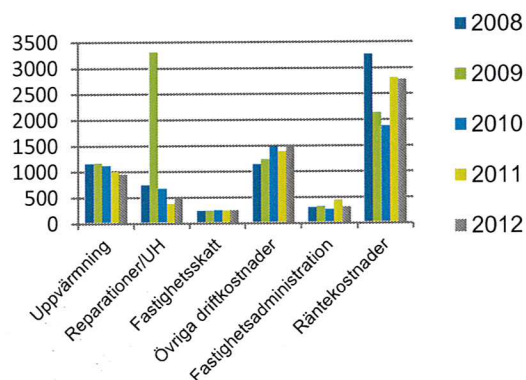
En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Resultatfördelning



Kostnadsutvecklingen i föreningen är stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.
I föreningen pågår regelbundet ett arbete med att se över kostnaderna.

Kostnadsutveckling



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.

En checkräkningskredit på 5 000 kkr och ett lån på 19 750 kkr har ersatts av ett lån på 24 750 kkr på 2 år. Ett rörligt lån på 20 750 kkr har bundits på 5 år.

Ett sparkonto hos SBAB har öppnats under året.

Transaktionskonto finns på Danske Bank.

Nyckeltal	2008	2009	2010	2011	2012
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	622	672	672	672	672
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 769	13 220	13 089	13 542	13 690
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 179	16 179	16 179	16 179	16 179
Genomsnittlig skuldränta, % *	5	3	3	4	3,7
Fastighetens belåningsgrad, % *	45	45	46	45	49

*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	-14 916 831
Årets resultat	-848 139
	-15 764 970
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	383 400
I ny räkning överföres	-16 148 370
	-15 764 970

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 ej får delas ut till medlemmarna.

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

		2012-01-01	2011-01-01
	Not	2012-12-31	2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 233 745	6 862 307
Övriga rörelseintäkter		10 618	7 712
		<u>7 244 363</u>	<u>6 870 019</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-2 925 287	-2 721 917
Fastighetsförsäkring		-44 935	-60 249
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-260 375	-253 612
Fastighetsadministration	3	-321 585	-455 642
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 767 226	-1 727 923
		<u>-5 319 408</u>	<u>-5 219 343</u>
Rörelseresultat		1 924 955	1 650 676
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 657	11
Räntekostnader		-2 776 751	-2 805 280
		<u>-2 773 094</u>	<u>-2 805 269</u>
Resultat efter finansiella poster		-848 139	-1 154 593
Årets resultat		-848 139	-1 154 593

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not

2012-12-31

2011-12-31

4

151 127 241

152 582 462

151 127 241

152 582 462

Summa anläggningstillgångar

151 127 241

152 582 462

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

4 038

3 918

Övriga fordringar

933

2 195

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

231 553

376 169

236 524

382 282

Kassa och bank

1 346 820

617

Summa omsättningstillgångar

1 583 344

382 899

SUMMA TILLGÅNGAR

152 710 585

152 965 361

BALANSRÄKNING

		2012-12-31	2011-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		89 709 883	89 709 883
Yttre fond		2 484 720	2 101 320
		92 194 603	91 811 203
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 916 831	-13 378 838
Årets resultat		-848 139	-1 154 594
		-15 764 970	-14 533 432
Summa eget kapital		76 429 633	77 277 771
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	8	0	4 192 307
Skulder till kreditinstitut	7	74 967 000	69 967 000
Summa långfristiga skulder		74 967 000	74 159 307
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		180 462	274 144
Aktuell skatteskuld		285 017	509 425
Övriga skulder		16 004	12 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	832 469	731 798
Summa kortfristiga skulder		1 313 952	1 528 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 710 585	152 965 361

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 924 955	1 650 676
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 767 226	1 727 923
Erhållen ränta mm	3 657	11
Erlagd ränta	-2 776 751	-2 805 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	919 087	573 330
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-120	37 503
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	145 878	-44 043
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-93 682	14 828
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-120 649	-128 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten	850 514	452 986
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-312 005	-2 934 534
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-312 005	-2 934 534
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	5 000 001	1 000 000
Ändring checkräkningskredit	-4 192 307	1 481 483
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	807 694	2 481 483
Förändring av likvida medel	1 346 203	-65
Likvida medel vid årets början	617	682
Likvida medel vid årets slut	1 346 820	617

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 1365 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 73 250 kr

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012	2011
	Årsavgifter bostadsrätter	3 680 128	3 679 705
	Hyresintäkter bostäder	437 284	426 849
	Hyresintäkter lokaler	2 339 253	1 903 688
	Övriga tillägg lokaler	209 252	270 287
	Hyresintäkter garage	511 530	553 280
	Övriga intäkter	56 298	28 498
		7 233 745	6 862 307
Not 2	Driftskostnader	2012	2011
	Fastighetsskötsel	132 435	90 288
	Städning	44 361	58 776
	Reparationer och underhåll	493 998	376 133
	El	343 731	409 018
	Fjärrvärme	615 355	596 948
	Vatten och avlopp	154 129	141 343
	Sophämtning	123 333	157 531
	Kabel- TV	12 465	9 293
	Tomträttsavgäld	793 800	753 675
	Övriga driftskostnader	211 680	128 912
		2 925 287	2 721 917
Not 3	Fastighetsadministration	2012	2011
	Förvaltningsarvode	145 695	155 961
	Konsultarvode	556	45 259
	Revisionsarvode	22 320	22 320
	Bankkostnader	5 481	10 420
	Övriga administrationskostnader	147 533	221 682
		321 585	455 642

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	165 446 304	162 044 563
	Inköp	312 005	3 401 741
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 758 309	165 446 304
	Ingående avskrivningar	-12 863 842	-11 135 919
	Årets avskrivningar	-1 767 226	-1 727 923
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 328 285	-12 863 842
	Utgående redovisat värde	151 430 024	152 582 462
	Redovisat värde byggnader	151 127 241	152 582 462
		151 127 241	152 582 462

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	2012-12-31	2011-12-31
	Deloitte	0	156 329
	Stockholms Stad exploateringskontoret	198 450	198 450
	Brandkontoret	8 664	0
	Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter	24 439	21 390
		231 553	376 169

Not 6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultatl
Belopp vid årets ingång	88 598 516	1 111 367	2 101 320	-13 378 838	-1 154 593
Resultatdisp. enl. beslut av f.g				-1 537 993	
års föreningsstämma			383 400		1 154 593
Årets resultat					-848 139
Belopp vid årets utgång	88 598 516	1 111 367	2 484 720	-14 916 831	-848 139

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Långfristiga skulder

2012-12-31

2011-12-31

Amortering efter 5 år

74 967 000

69 967 000

74 967 000

69 967 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2012-12-31
SBAB	2013-05-10	3,04%	0	22 967 000
SBAB	2017-03-30	3,77%	0	20 750 000
SBAB	2013-12-04	3,22%	0	6 500 000
SBAB	2014-03-04	3,48%	0	24 750 000
			0	74 967 000

Not 8 Checkräkningskredit

2012-12-31

2011-12-31

Beviljad checkräkningskredit uppgår till:

0

5 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2012-12-31

2011-12-31

Förutbetalda avgifter/hyror

374 191

317 895

Upplupna räntekostnader

117 485

151 199

Upplupen elkostnad

41 442

32 492

Upplupet revisionsarvode

23 000

23 000

Övriga upplupna kostnader

276 351

207 212

832 469

731 798

Stockholm den 13 maj 2013

Liza Carlefred Lindoff

Agneta Hedberg Rockström

Liza Carlefred Lindoff

Agneta Hedberg Rockström

Cisse Jacobsson

Cisse Jacobsson

Inger Lund

Inger Lund

Maris Sedlenieks

Maris Sedlenieks

Anders Wahlbom

Anders Wahlbom

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2013

Peter van Lienden

Peter van Lienden

Auktoriserad revisor

Jan Westling

Jan Westling

Förtroendevalda revisorer

Helena Perneborg

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvadraten 35 för år 2012.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kvadraten 35 för år 2012.

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.

Revisorns 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.

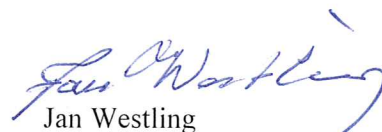
Stockholm den 13 maj 2013



Peter van Lienden
Auktoriserad revisor



Helena Perneborg
Förtroendevald revisor



Jan Westling
Förtroendevald revisor