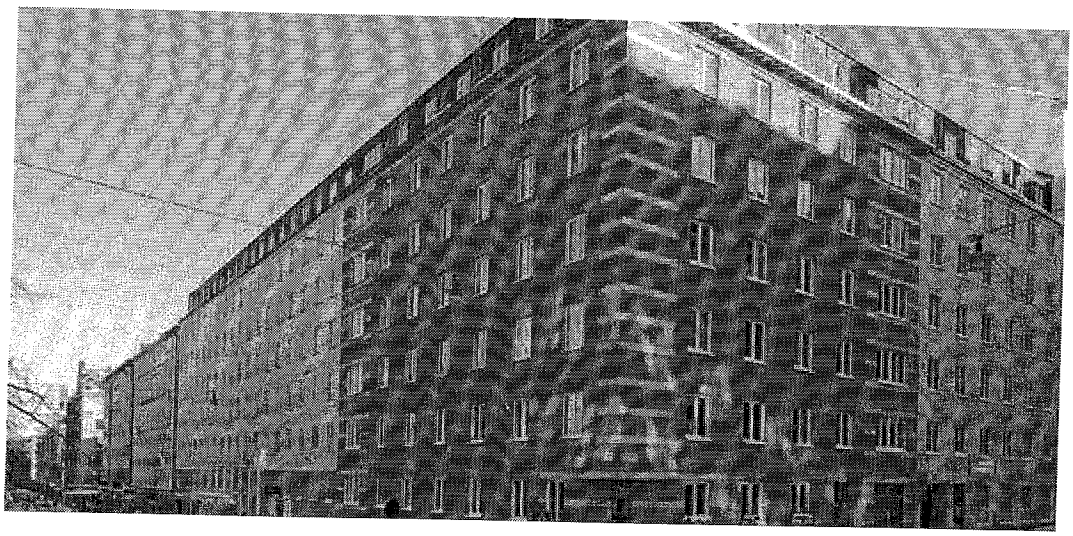
Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31
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

Det verkliga antalet rum i respektive lägenhet kan i ett antal fall ha förändrats genom byggande/rivning av mellanväggar.

Av dessa 75 lägenheter är 72 upplåtna med bostadsrätt och 3 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*)	2025	
Tak	2020	
Regnvattensys. (*Översyn*)	2014- 2017	75 50
Tvättstuga (*Beror på maskinslitage*)	2018	
Balkonger	2017	100
Värme/ventilation /vatten (*fortlöpande*)	2014- 2016	325 1000
Dörrar/ Säkerhet	2017	105
Elstammar	2025	
Avloppsstammar (*Relining*)	2030	
Avlopp (*huvudavlopp*)	2014- 2017	100 90
Hissar (*Motorerna bytta 2004*)	2014- 2017	300
Hyreslgh (*Vid behov*)	2014	30
Markytor (*Vid behov*)	2014	22
Garage (*Åtgärdat 2009*)	2014	80
Inre gem.utrym (*Åtgärdat 2011*)	2014- 2017	30

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Jerab HB (Jan Rockström). Fastighetsskötaren Jan Rockström, nås via telefon 070-884 09 04.

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 st medlemmar. Under året har 8 st överlåtelser skett och en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.
Föreningen hade vid årets slut 3 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 2013-01-01 fram till ordinarie föreningsstämma 2013-05-21 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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-05-21 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Joseph Kangerud	ordförande
Mikael Sundelin	vice ordförande
Maris Sedlenieks	kassör
Agneta Rockström	ledamot
Inger Lund	ledamot
Cisse Jacobsson	ledamot
Mats Jonestam	ledamot
Susanne Sågström	suppleant
Stefan Pettersson	suppleant

Mail till styrelsen skickas till
styrelsen@kvadraten35.se

Hemsida: www.kvadraten35.se

Revisor
Peter van Lienden, auktoriserad revisor, Revisionsbyrå Convencia.

Interna revisorer
Jan Westling
Helena Perneborg

Valberedning
Vid föreningsstämman 2013-05-21 omvaldes Jonathan Lindoff till valberedningen och Tomas Bergqvist nyvaldes.

Styrelsesammanträden
Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 9 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening

Händelser under året
Styrsystemet för ventilationen har moderniserats under året.
Horisontellt avloppsstamrör har bytts ut i källaren.
I tvättstugan har nytt torkskåp installerats.

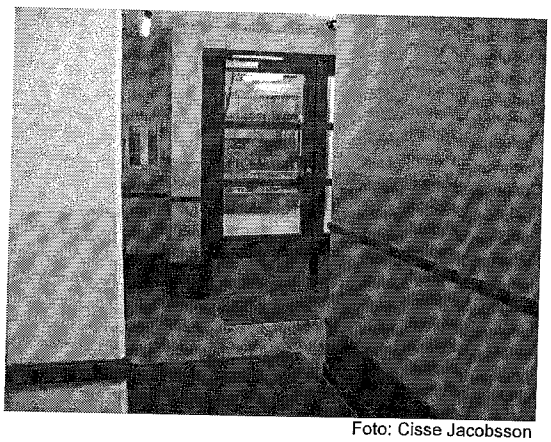


Foto: Cisse Jacobsson

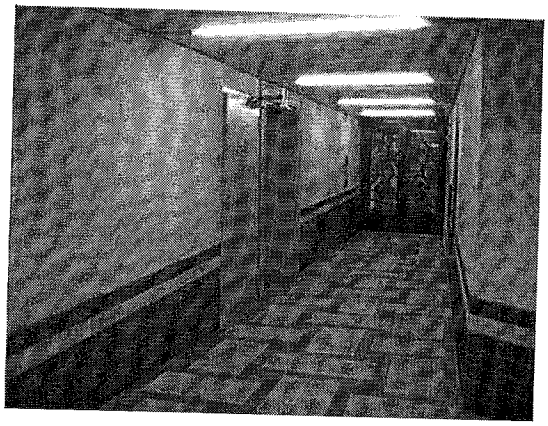


Foto: Cisse Jacobsson

Foto: Cisse Jacobsson

Övrigt
Trädgårds- och trivselgruppen (TT-gruppen) har ansvarat för städdagarna under vår och höst, då medlemmar i huset har utfört trädgårdsarbete och städning i de gemensamma lokalutrymmena. Dessa tillfällen har avslutats med korvgrillning.

Under hösten har samlingslokalen målats om med hjälp av ett tiotal frivilliga medlemmar.

En soffa har skänkts av en medlem. Två bord har inhandlats.

Utrymningstrappan har flyttats och som därmed gett bättre utrymme i lokalen. En medlem i huset har utfört detta arbete, han har även påbörjat ändringsarbetet med köksdelen.

Även i år bjöds på glögg och pepparkakor i samband med ljuständning av julgranen på gården.

Ett flertal Pub-kvällar har anordnats i föreningens samlingslokal.

Nyhetsbrevet "Information i kvadrat" har getts ut med 6 nummer under 2013.

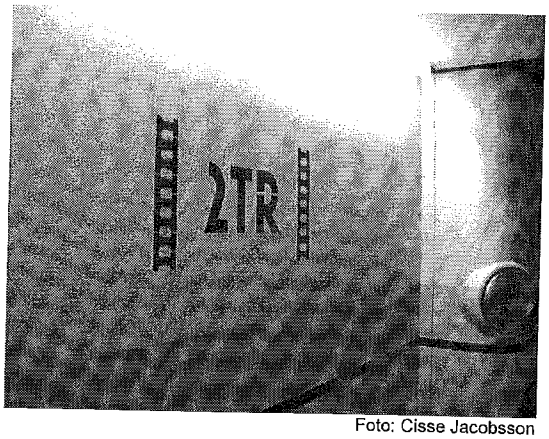


Foto: Cisse Jacobsson

Framtida utveckling

Under 2014 kommer fyra fläktar att bytas ut, något som också bidrar till att sänka energikostnaden.
Soprums dörr till restaurangen har bytts ut.
Den nedre garageporten har försetts med motoriserad öppning/stängning.
På gården kommer gräsmattan och sandlådan att bytas ut. Shuntventilerna i ventilationsbatteriet kommer att bytas ut.

Modernisering av samlingslokalen med bla byte av diskmaskin fortsätter

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.
Den enskilt största faktorn som påverkat ekonomin är räntorna. Nivån på avgifterna ligger kvar och har inte ökat för medlemmarna. Under året har ett lån amorterats med 4,5 Mkr.

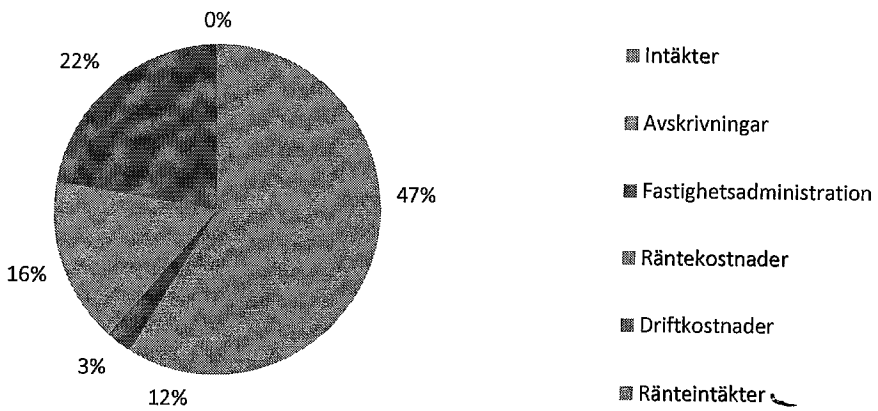
Ett sparkonto finns på SBAB, och ett transaktionskonto finns på Danske Bank

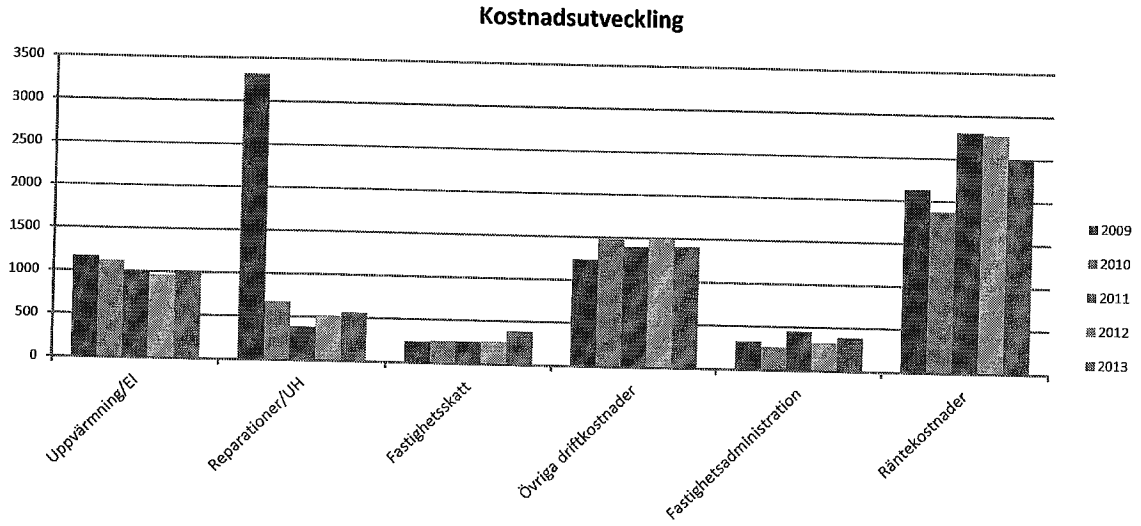
En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är stabil i föreningen pågår regelbundet ett arbete med att se över kostnaderna.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för 2014.

Resultatfördelning





Nyckeltal per bokslutsdagen	2009	2010	2011	2012	2013
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	635	674	672	672	667
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 594	12 594	13 543	13 690	12 683
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 179	16 179	16 179	16 179	16 173
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,0	2,6	3,8	4,0	3,4
Fastighetens belåningsgrad, % *	45	45	45	45	47

*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	-16 148 370
Årets resultat	-778 076
	-16 926 446
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	444 600
I ny räkning överföres	-17 371 046
	-16 926 446

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

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 155 430	7 233 745
Övriga rörelseintäkter		26 194	10 618
		7 181 624	7 244 363
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-2 924 409	-2 925 287
Fastighetsförsäkring		-57 117	-44 935
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-382 750	-260 375
Fastighetsadministration	3	-389 304	-321 585
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 774 462	-1 767 226
		-5 528 042	-5 319 408
Rörelseresultat		1 653 582	1 924 955
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		62 859	3 657
Räntekostnader		-2 494 517	-2 776 751
		-2 431 658	-2 773 094
Årets resultat		**-778 076**	**-848 139**

BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och fastighetsförbättringar	4	149 662 779	151 127 241
		149 662 779	151 127 241
Summa anläggningstillgångar		149 662 779	151 127 241
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	4 038
Övriga fordringar		1 181	933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	271 443	231 553
		272 624	236 524
Kassa och bank		867 038	1 346 820
Summa omsättningstillgångar		1 139 662	1 583 344
SUMMA TILLGÅNGAR		**150 802 441**	**152 710 585**

BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		93 319 883	89 709 883
Yttre fond		2 868 120	2 484 720
		96 188 003	92 194 603
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 148 370	-14 916 831
Årets resultat		-778 076	-848 139
		-16 926 446	-15 764 970
Summa eget kapital		79 261 557	76 429 633
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		70 467 000	74 967 000
Summa långfristiga skulder		70 467 000	74 967 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		50 119	180 462
Aktuell skatteskuld		136 691	285 017
Övriga skulder		29 787	16 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	857 287	832 469
Summa kortfristiga skulder		1 073 884	1 313 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**150 802 441**	**152 710 585**
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

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 653 582	1 924 955
Justeringarför avskrivningar	1 774 462	1 767 226
Erhållen ränta mm	62 859	3 657
Erlagd ränta	-2 494 517	-2 776 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	996 386	919 087
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	4 038	-120
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-40 138	145 878
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-130 343	-93 682
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-109 725	-120 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten	720 218	850 514
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-310 000	-312 005
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-310 000	-312 005
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 610 000	0
Upptagna långfristiga lån	0	5 000 001
Ändring checkräkningskredit	0	-4 192 307
Amortering långfristiga lån	-4 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-890 000	807 694
Förändring av likvida medel	-479 782	1 346 203
Likvida medel vid årets början	1 346 820	682
Likvida medel vid årets slut	**867 038**	**1 346 820**

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.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 210 kr per lägenhet. För lokaler 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. Ianspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2013	2012
Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
Årsavgifter bostadsrätter	3 706 057	3 680 128
Hyresintäkter bostäder	374 534	437 284
Hyresintäkter lokaler	2 263 300	2 339 253
Övriga tillägg lokaler	199 595	209 252
Hyresintäkter garage	506 898	511 530
Övriga intäkter	105 047	56 298
	7 155 431	7 233 745

Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	121 207	132 435
Städning	78 345	44 361
Reparationer och underhåll	533 524	493 998
El	385 631	343 731
Fjärrvärme	627 284	615 355
Vatten och avlopp	170 888	154 129
Sophämtning	63 885	123 333
Kabel- TV	12 476	12 465
Tomträttsavgäld	793 800	793 800
Övriga driftskostnader	137 369	211 680
	2 924 409	2 925 287

Not 3 Fastighetsadministration

	2013	2012
Förvaltningsarvode	162 727	145 695
Konsultarvode	3 904	556
Revisionsarvode	23 680	22 320
Bankkostnader	5 668	5 481
Övriga administrationskostnader	193 325	147 533
	389 304	321 585

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och fastighetsförbättringar	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	165 758 309	165 446 304
Inköp	310 000	312 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 068 309	165 758 309
Ingående avskrivningar	-14 631 068	-12 863 842
Årets avskrivningar	-1 774 462	-1 767 226
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 405 530	-14 631 068
Utgående redovisat värde	149 662 779	151 127 241
Redovisat värde byggnader	145 610 133	147 252 676
Redovisat värde markanläggningar	4 052 646	3 874 565
	149 662 779	151 127 241
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	148 200 000	127 800 000
varav byggnader:	87 800 000	71 200 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Stockholms Stad exploateringskontoret	198 450	198 450
Brandkontoret	9 342	8 664
Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter	63 651	24 439
	271 443	231 553

Not 6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	88 598 516	1 111 367	2 484 720	-14 916 831	-848 139
Ökning av insatskapital	1 260 234	2 349 766			
Resultatdisp. enl. beslut årets föreningsstämma:				-1 231 539	848 139
Avsättn. till yttre fond			383 400		
Årets resultat					-778 076
Belopp vid årets utgång	89 858 750	3 461 133	2 868 120	-16 148 370	-778 076

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Amortering efter 5 år	70 467 000	74 967 000
	70 467 000	74 967 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
SBAB	2014-05-12	2,53		22 967 000
SBAB	2017-03-03	3,77		20 750 000
SBAB	2014-12-04	2,53		2 000 000
SBAB	2014-03-04	3,48		24 750 000
			0	70 467 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	385 502	374 191
Upplupna räntekostnader	94 904	117 485
Upplupen elkostnad	34 624	41 442
Upplupet revisionsarvode	23 000	23 000
Övriga upplupna kostnader	319 257	276 351
	857 287	832 469

Stockholm 2014-04-28

Mats Jonstam

Agneta Hedberg Rockström

Cisse Jacobsson

Inger Lund

Maris Sedlenieks

Josef Kangerud

Mikael Sundelin

Stefan Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2014.

Peter van Lienden
Auktoriserad revisor

Jan Westling

Helena Perneborg

Förtroendevalda revisorer

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 2013.

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 2013 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 2013.

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

Peter van Lienden
Auktoriserad revisor

Helena Perneborg
Förtroendevald revisor

Jan Westling
Förtroendevald revisor