

Bostadsrättsföreningen Kvadraten 33

Organisationsnummer 769607-1781

Årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvadraten 33, Stockholms kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2010, föreningens nionde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Finansieringsanalys	9
Noter	10-14

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Enligt föreningsstämmobeslut får upplåtelse av bostadsrätt endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnad

Byggnaden som uppfördes av byggherre H Kilgren och byggmästare A.J Johansson under åren 1930-32, ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Stockholm Kvadraten 33. Föreningen förvärvade fastigheten 2002-01-17. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Föreningens byggnader utgörs av ett sexvåningshus samt vindsvåning med 49 lägenheter (47 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt) och 5 lokaler.

Friköpt tomt om 791 kvm. Den totala bruksarean enligt taxeringsbesked uppgår till 3 381 kvm, varav 2 568 kvm utgör lägenhetsyta och 813 kvm lokalyta. Under 2008 har en uppmätning av fastighetens lokalytor genomförts enligt Svensk Standard.

Lägenhetsfördelning:

35 st. 1 rum och kök
14 st. 2 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 20-årig underhållsplan upprättad. Den uppdateras vid behov, minst en gång per år, av styrelsen. Underhållsplanen är framtagen av ÅF Infrastruktur. Underhållsplanen ligger till grund för styrelsens bedömning på nivå av likvida medel samt föreningsstämmans beslut om i anspråkstagande av yttre fond. Enligt föreningens stadgar ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till fond för föreningens fastighetsunderhåll. För 2010 innebär detta en avsättning på 205 200 kr.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 10 707 000 kronor för den närmaste 20-årsperioden, det vill säga från och med år 2011 till och med år 2030. Under 2011 planeras en renovering av avloppsstammarna på bottenvåningen. Förberedelser för renoveringen har påbörjats. Enligt underhållsplanen är cirka 400 000 kronor avsatta för fortsatt stambyte/reparationer av de avloppsstammar som ännu ej är åtgärdade.

Styrelsen beräknar att ovan nämnda underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel samt reservation i kassa alternativt ett ökat låneutrymme genom amorteringar. Den ekonomiska planen medger en eventuell finansiering genom nyupptagna lån om behov skulle uppstå vid en förändrad situation.

Beträffande fastighetsskötsel anlitas under perioden Görans Fastighetsservice.

Föreningens lokaler

<i>Verksamhet</i>	<i>Löptid t o m</i>
Tobaksaffär	2014-12-31
Klädbutik	2013-12-31
Fotoaffär	2013-09-30
Konditori	2014-12-31
Tandläkare	2014-09-30

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 62 (63) medlemmar.

Under året har sex (åtta) överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser utgår en överlåtelseavgift om 2,5 % av prisbasbelopp enligt norm vilken debiteras köparen. Vid pantsättning utgår pantsättningsavgift om 1 % av prisbasbelopp enligt norm vilken debiteras pantsättaren.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Kvadraten 33 är ansluten till Fastighetsägarna Stockholm. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets-/informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar alternativt anslås i anslutning till entrén och/eller hissarna.

Nyheter, information, kalendarium etc. finns även på föreningens hemsida: www.brkvadraten33.se

Nya avtal

Föreningen har under året tecknat följande avtal:

Plåtentusiasterna, snöskottning

OpenNet, fiberhyra

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju styrelseledamöter samt minst en och högst tre styrelsesuppleanter. Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2010-05-11 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jenny Caesar	Ledamot	Ordförande
Malin Johansson	Ledamot	Kassör
Liza Carlefred Lindoff	Ledamot	Sekreterare
Carl Bock	Ledamot	(Avgick 2011-02-02)
Mikael Westerberg	Ledamot	
Eva Ankarvall	Suppleant	
Jonatan Lindoff	Suppleant	

- Vid föreningsstämman 2010 avgick Stina Fernström (Ledamot), Mona Backhans (Ledamot), Lovisa Brodin (Suppleant) och Leif Nilsson (Suppleant) ur styrelsen.
- Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 14 (16) protokollförda sammanträden.
- Styrelsens arvoderas i enlighet med stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.
- Styrelsen kan kontaktas per telefon, e-post, via föreningens hemsida alternativt genom föreningens brevlåda i entrén.

Revisorer

Ingela Andersson (ordinarie)

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Eva Ankarvall

me

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Större delen av föreningens 90-dagars lån har bundits om med längre bindningstider.
- Två lokalhyresavtal har förlängts (klädaffär och tandläkare).
- Föreningen har tagit nya lån på 2,8 miljoner för att täcka renoveringen av tak, fasad och fönster.

Planerat underhåll enligt underhållsplan

- Avslutande av projektet för indragning av trefasel och fiberoptik.
- Renovering av tak, fasad mot gård samt målning av fönster.
- Uppstart av projekt för renovering av avloppsstammar på bottenvåningen.

Extra underhåll

- Hissen i A-uppgången har renoverats.
- Åtgärdande av anmärkningar från den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK).

Övrigt

- Fiberoptik har installerats i lägenheterna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Godkänd ventilationskontroll (OVK).
- Ett lokalhyresavtal har förlängts (tobaksaffär).

Föreningens ekonomi

Styrelsens avsikt är att så länge föreningen är oäkta ska dels den bokföringsmässiga avskrivningen motsvara den skattemässiga avskrivningen samt underhåll på fastigheten kostnadsföras som en direkt kostnad för innevarande år. Detta innebär att föreningen med största sannolikhet går med förlust de närmaste åren då en del större underhållsåtgärderna är planerade inom denna tid.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

Kommentarer till resultatunderskott

Följande två huvudsakliga orsaker ligger till grund för det underskott som föreningen uppvisat i 2010 års bokföring:

- Styrelsen anser att den bokföringsmässiga avskrivningen ska motsvara den skattemässiga avskrivningen, vilken uppgår till 2 % av anskaffningsvärdet. Detta innebär för 2010 en bokföringsmässig kostnad på närmare 800 000 kr.
- Under 2010 har planerat och extra underhåll utförts som belastat föreningens ekonomiska resultat med knappt 3 800 000 kr.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt har för 2010 erlagts med 1277 kr per lägenhet och 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdet framgår av not. 6.

Räntebidrag

Föreningen erhåller räntebidrag med 4726 kronor vilket motsvarar cirka 5 % av bidragsunderlaget (3 111 000 kr) multiplicerat med fastställd subventionsränta.

Räntebidragen trappas ned årligen och efter 2011 utbetalas inte längre något räntebidrag.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har ett löpande avtal med Fastighetsägarna Stockholm AB beträffande kameral förvaltning. Enligt avtal fakturerar Fastighetsägarna Stockholm AB föreningen för nedlagd tid.

Förslag till behandling av förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	-3 509 478
Balanserad förlust	-8 795 243
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	<u>-205 200</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-12 509 921

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten överförs i ny räkning.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning, finansieringsanalys samt noter.

Resultaträkning		2010 01 01- 2010 12 31	2009 01 01- 2009 12 31
Nettoomsättning	Not 1	3 547 891	3 390 699
Fastighetens kostnader			
Drift	Not 2	- 1 452 610	- 1 577 595
Underhåll	Not 3	- 3 756 910	- 1 422 220
Fastighets-skatt / -avgift		- 230 573	- 214 328
Avskrivningar	Not 6	- 792 523	- 792 523
Rörelseresultat		- 2 684 725	- 615 967
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	6 472	9 603
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	- 831 225	- 715 349
Resultat efter finansiella kostnader		- 3 509 478	- 1 321 713
Skatt föregående år		-	71 691
Årets resultat		- 3 509 478	- 1 250 022

ler

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	<u>54 783 118</u>	<u>55 575 641</u>
		54 783 118	55 575 641
Summa anläggningstillgångar		54 783 118	55 575 641
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 7	82 377	426 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>53 222</u>	<u>15 241</u>
		135 599	442 151
Kassa och bank			
Bank	Not 9	<u>1 718 818</u>	<u>1 548 129</u>
		1 718 818	1 548 129
Summa omsättningstillgångar		1 854 417	1 990 280
SUMMA TILLGÅNGAR		56 637 535	57 565 922

Balansräkning	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 10	
Bundet eget kapital		
Insatser	33 209 986	33 209 986
Upplåtelseavgifter	3 952 109	3 952 109
Fond för yttre underhåll	1 137 882	970 482
	<u>38 299 977</u>	<u>38 132 577</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	- 8 795 243	- 7 377 821
Årets resultat	- 3 509 478	- 1 250 022
	<u>- 12 304 721</u>	<u>- 8 627 843</u>
Summa eget kapital	25 995 256	29 504 734
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>29 820 000</u>	<u>27 020 000</u>
	29 820 000	27 020 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	155 675	520 515
Skatteskuld	28 458	-
Mervärdesskatt	113 436	48 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 <u>524 710</u>	<u>472 135</u>
	822 279	1 041 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	56 637 535	57 565 922
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter för fastighetslån	Not 13 37 000 000	37 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Finansieringsanalys	Not	2010-12-31	2009-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	-	2 684 725	- 615 967
Återföring avskrivningar	6	792 523	792 523
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-	-
Ränteintäkt	4	6 472	9 603
Räntekostnad	5	- 831 225	- 715 349
Återbet. Inkomstskatt		-	71 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-	2 716 955	- 457 499
Förändringar av rörelsekapital (exkl likvida medel)			
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar		306 552	- 283 003
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-	218 909	99 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-	2 629 312	- 641 468
Investeringsverksamhet			
Investeringar i byggnader / ombyggnader och mark		-	-
Investeringar i inventarier		-	-
Försäljning av byggnader / inventarier		-	-
Placering värdepapper		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamhet			
Insatser / upplåtelseavgift		-	-
Amortering fastighetslån /Ny upplåning		2 800 000	1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		2 800 000	1 500 000
Årets kassaflöde		170 687	858 531
Likvida medel vid årets början		1 548 129	689 598
Likvida medel vid årets slut	9	1 718 818	1 548 129

lee

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Matriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Byggnaden skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstid tillämpas:

Byggnader 50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har inte tagits till periodiseringseffekter.

Som likvida medel klassificeras banktillgodohavanden.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

lu

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 042 280	1 042 280
Hyror, bostäder	117 356	117 356
Hyror, lokaler	2 321 076	2 160 528
Fjärrvärme leverans till SL	50 613	53 273
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 266	17 262
Övriga intäkter	2 300	0
Nettoomsättning	3 547 891	3 390 699
 Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och städning	195 628	145 562
Obligatorisk ventilationskontroll	134 838	102 524
Reparationer	128 807	151 456
El	43 141	44 214
Uppvärmning	491 448	454 184
Vatten	73 621	68 829
Sophämtning	51 907	56 818
Fastighetsförsäkring	47 418	46 862
Kabeltv	42 742	42 202
Övriga fastighetskostnader	36 508	44 491
Förvaltningsarvode	87 356	87 487
Övr externa tjänster	19 163	165 316
	1 352 577	1 409 945
 Not 2:1 Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	42 800	76 585
Sociala kostnader	11 177	23 156
	53 977	99 741
 Not 2:2 Revisionskostnader		
Öhrlings avseende 2010	43 000	0
Öhrlings avseende 2009	3 056	40 000
Öhrlings avseende 2008	0	27 909
	46 056	67 909
 Not 2 Summa	1 452 610	1 577 595
 Not 3 Underhåll		
Lokaler	0	5 385
Installationer	0	23 900
El	290 446	1 154 160
Tak	3 466 464	110 841
Bostäder	0	49 500
Planerat underhåll 2009	0	179 573
Planerat underhåll 2008	0	-101 139
	3 756 910	1 422 220

lee

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Handelsbanken	112	919
Avräkningskonto Fasto AB	0	79
Övriga ränteintäkter	252	1 349
Skattekonto	1 382	224
Räntebidrag	4 726	7 032
	6 472	9 603
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	831 225	715 349
	831 225	715 349
Materiella anläggningstillgångar		
Not 6 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	61 915 825	61 915 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 915 825	61 915 825
Ingående avskrivningar	6 340 184	5 547 661
Årets avskrivningar	792 523	792 523
Utgående ackumulerade avskrivningar	7 132 707	6 340 184
Utgående ackumulerat värde	54 783 118	55 575 641
Varav byggnader	32 493 421	33 285 944
Varav mark	22 289 697	22 289 697
Taxeringsvärde		
Byggnader	32 000 000	27 600 000
Mark	36 400 000	28 200 000
	68 400 000	55 800 000
Bostäder	51 600 000	40 600 000
Lokaler	16 800 000	15 200 000
	68 400 000	55 800 000
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar		
Momsfordran	40 376	34 214
Skattefordran	42 001	392 696
	82 377	426 910


Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	328 828	324 512
Upplupna utgiftsräntor	65 888	65 046
Städning	4 219	3 166
Öhrlings	43 000	40 000
Fortum, värme	69 647	0
Reparationer	1 194	0
Fastighetsskötsel	4 183	2 739
Stockholm vatten	4 345	4 469
Fortum, el	0	6 311
ÅF-infrastuktur	3 406	25 892
	524 710	472 135

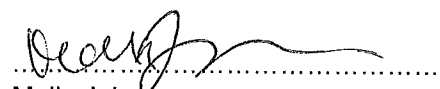
Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

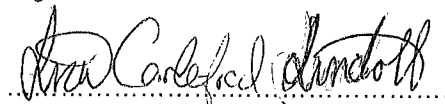
Uttaga pantbrev	37 000 000	37 000 000
-----------------	------------	------------

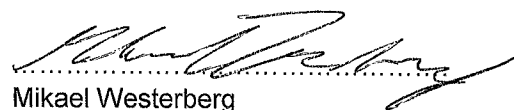
Stockholm

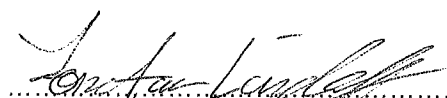
2011-04-03


.....
Jenny Caesar


.....
Malin Johansson

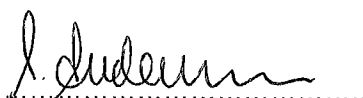

.....
Liza Carlefred Lindoff


.....
Mikael Westerberg


.....

Jonatan Lindoff (skriver under i egenskap av suppleant p.g.a. ordinarie ledamots avgång)

Revisionsberättelse har 2011-04-06 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....

Ingela Andersson
Godkänd revisor
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Kvadraten 33

Org nr 769607-1781

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kvadraten 33 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

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

Stockholm den 6 april 2011

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ingela Andersson', written in a cursive style.

Ingela Andersson
Godkänd revisor