

Bostadsrättsföreningen Kvadraten 33

Organisationsnummer 769607-1781

Årsredovisning för räkenskapsåret 2002

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvadraten 33, Stockholms kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2002, föreningens första verksamhetsår.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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

Förvaltningsberättelse

Historik

Förvaltningsberättelsen är den första som avlämnats av Bostadsrättsföreningen Kvadraten 33. Det finns därför anledning att inleda med en sammanfattande beskrivning av den verksamhet som bedrivits före år 2002.

20 mars 2001	Fastighetsägarna Alecta har gett DTZ Sweden i uppdrag att kontakta boende i fastigheten Kvadraten om det finns intresse att köpa och bilda en bostadsrättsförening.
2 maj 2001	Informationsmöte med DTZ Sweden för att gå igenom en kalkyl som kan ligga till grund för en ekonomisk plan
9 maj 2001	För tiden intill första ordinarie föreningsstämma valdes till styrelseledamöter Karin Carlbark, Therese Mattsson och Lars Lindberg. Till suppleant valdes Per Tullgren. Stämman beslöt att bilda Bostadsrättsföreningen Kvadraten och inge firmaförslag till PRV.
25 juni 2001	Extra föreningsstämma. Till styrelseledamöter valdes Therese Mattsson, Lars Lindberg, Karin Carlbark. Per Tullgren begärde att få träda ur styrelsen. Efter mötet önskade de närvarande att styrelsen skulle ta kontakt med någon expert som kunde sköta förhandlingarna med Alecta för DTZ Sweden hade fått sitt uppdrag av Alecta. Styrelsen skulle undersöka saken.
13 september 2001	Styrelsen beslutar att till föreningens ombud välja Christer Bohman, Forum Fastighetsekonomi.
17 oktober 2001	Informationsmöte med Christer Bohman
21 november 2001	Köpestämma. Stämman beslöt om förvärv av fastigheten Kvadraten 33 för den erbjudna köpeskillingen 61.000.000 kr. Det var 74,5% som röstade ja till köp.
17 januari 2002	Köpekontrakt, pantbrev och föreningens lån skrevs under.
18 mars 2002	En valberedning tillsattes som bestod av Clary Lenell, Viveka Wallander, Anita Logren, samt Per Tullgren
26 april 2002	Therese Mattsson hälsade alla välkomna till föreningens första ordinarie stämma. Till ordinarie styrelseledamöter valdes Torbjörn Elensky, Lars Lindberg, Anita Logren, Per Tullgren samt Gustav Almqvist. Till suppleanter valdes Therese Mattsson, Rickard Larsson samt Håkan Pettersson. Till revisor valdes Björn Rydén, luseco HB. Till suppleant skall Victor Setterlund tillfrågas. Resterande stämmobeslut framgår senare i redogörelsen.

Föreningens fastighet

Löpande underhåll har utförts varvid kan nämnas

1. Inköp av tvättmaskin och torkskåp
2. Ny bokningstavla pga. utökade tvättpass
3. Brevlåda till Brf. medlemmar i tvättstuga
4. Vindsröjning, container på gatan
5. Installerat brandvarnare i samtliga lägenheter och på samma gång besiktigat lägenheterna som utfördes av Fastighetsägarnas besiktningsman.
6. Nya vindsnummer lappar på så att det stämmer överens med lägenhetsnummer.
7. Masab rörinspektion med kamera bottenplatta. Trasigt rör på innergård som har bytts ut. Som sammanfattning på denna inspektion bedömdes att det kunde innebära risk för driftstörning eller följdskada
8. Vattenintrång hos Gunnarssons konditori. Görans Fastighetsservice lyckades inte få bukt med problemet. Ny inspektion med kamera på de delar som inte hade inspekterats tidigare. Skadorna var så allvarliga att det måste dras provisoriska ledningar från Gunnarsson konditori till vår panncentral. Det fanns ingen möjlighet att ordna detta permanent utan att behöva stänga konditoriet. Arbetet är planerat att utföras när konditoriet har semesterstängt.
9. Vattenlås på dagvattensledningar och brunnar är rensade pga. tidigare översvämningar.
10. Fastighetsskötaren har påpekat att träd vid sidan av Gunnarssons personalingång bör tas bort och detta är utfört.

Lägenhetsfördelning

Av föreningens 45 medlemslägenheter har 7 lägenheter överlåtits (inkl ombildad lokal). Lokal nr 12 på 46 kvm har ombildas till lägenhet och är såld för 1.000.000 kr.

Lägenhet nr 28 har nu överlåtits till föreningen. Lägenheten har totalrenoverats och ska säljas vid lämplig tidpunkt. Föreningen har 2 hyreslägenheter, nr 25 på 76 kvm och nr 41 på 82 kvm.

Lägenhet nr 18 på 38 kvm hyrs ut som kontor till Gunnarssons Konditori AB.
Lägenhet (lokal) nr 44 på 77 kvm hyrs ut till Tandläkarna. Därutöver har vi 4 lokaler på gatuplan som vi hyr ut.

Föreningsfrågor

Beslut på ordinarie föreningsstämma den 26 april 2002:

1. Andrahandsuthyrning endast skall ske till fysisk person.
2. Styrelsen skall arbeta för att föreningen skall bli en äkta bostadsrättsförening och därmed utreda bl.a. om en av vindarna kan säljas till bostad.
3. Lägenhet nr 12 som klassades som lokal skall säljas till bostadsändamål så snart kan ske.
4. Göta Frukt's begäran att byta inriktning till pizzeria avslås.
5. Styrelsen skall bevaka frågan om bredbandsindragning till huset.
6. Styrelsen skall göra en översyn om tvättstugan skall målas om.
7. Styrelsen skall tillsätta en grupp för översyn av det elektriska i huset.

Beslut på extra föreningsstämma den 28 juni 2002:

Göta Frukt's begäran att byta inriktning till sallad och smörgåsbutik avslås.

Beslut på extra föreningsstämma den 13 april 2003:

1. Stämman röstade för montering av balkonger mot innergården. Förändring av stadgarna så att underhåll av balkonger faller på innehavaren.
2. På Kvadratens lägenhet nr 28 får monteras balkong.
3. Hyresgästers balkonger sköts på framtiden.
4. Stämman beslöt att säkerhetsdörrar kan installeras.
5. Stämman beslöt att hyra ut lägenhet nr 28 tillsvidare.
6. Till valberedning väljs Håkan Peterson, Ulf Moström, Rolf Ekelund.

Styrelsen har från start till den 31 december 2002 avhållit 22 protokollförda sammanträden samt därutöver haft kontinuerliga kontakter i föreningens angelägenheter.

Styrelsen har haft stora och långvariga problem med MBL Consulting som hyrde lokal (nuvarande lägenhet 12). Vi hade advokathjälp, men MBL lyckades förhala det hela med rena lögnen. Ett förlikningsavtal hade skrivits och som innebar att MBL flyttar och betalar sin hyresskuld på 52 243 kr. Sedermera flyttade de och därefter fick vi meddelande från Sundsvalls Tingsrätt att MBL hade gått i konkurs. Vi har fått tillbaka den statliga hyresgarantin men det täcker bara en liten del av förlusten. Så här efteråt skulle inte ett förlikningsavtal ha skrivits och indrivningen skulle ha startat ganska omgående.

Ett annat tidskrävande problem har varit lägenhetsinnehavaren till lägenhet 28. Med hjälp av advokat från Fastighetsägarna och kronofogden lyckades vi slutligen få tillgång till lägenheten. Det har varit en lång resa med överklaganden.

Förvaltning

Kamerala förvaltning	Fastighetsägarna , Lena Göransson.
Fastighetsstädning	Fastighetsägarna, kontakt Riitta Halme
Hyresförhandling	Fastighetsägarna, kontakt Anneli Obréus
Fastighetsservice	Görans Fastighetsservice (tom den 28 februari 2003)
Hisservice	Hissjouren Unilift AB
Tömning av fettavskiljare	Ragn-Sells Specialavfall AB
Elektronikavfall och grovavfall	Hellstens Grovsopor AB
Försäkring	Trygg Hansa
Kabel TV	Comhem

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägareförening (SFS).

Styrelse

Som framgår ovan har styrelsen under verksamhetsåret haft olika sammansättning.

Nedan antecknas den styrelse som från och med den 29 maj 2002 har varit verksam.

Per Tullgren	ordförande
Gustav Almqvist	ordinarie ledamot
Torbjörn Elensky	ordinarie ledamot
Anita Logren	ordinarie ledamot

Rickard Larsson	suppleant
Håkan Peterson	suppleant

Lars Lindberg lämnade sin förtroendepost som ledamot efter styrelsebeslut. Valberedningen och stämman hade inte fått den information som sa att Lars inte har köpt lägenheten som han bor i.

Therese Mattsson valde att lämna sin förtroendepost som suppleant pga. ovanstående styrelsebeslut.

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd under år 2002. Några arvoden till styrelsen har inte utbetalas förutom middag med tillhör enligt stämmobeslut till föregående styrelse.

Revisor

Björn Rydén

Revisorssuppleant

Victor Setterlund

Valberedning

Rolf Ekelund
Håkan Peterson
Ulf Moström

Oäkta bostadsrättsförening

Skattejurist Anders Jonsson hos Fastighetsägarna har den 23 maj 2003 gjort en utredning på vår status ang. Äkta / Oäkta. Vi behöver ca 1260 kvm ytterligare bostadsyta upplåten med bostadsrätt till fysiska personer för boende för att bli äkta.

Våra båda vindar tillsammans ger 312 kvm bostadsyta enligt ABACUS och som inte ville köpa våra vindar pga. bl.a. svårigheten att hitta ersättningsförråd.

Vi har deklarerat föreningen som oäkta.

Skulder till kreditinstitut juni 2003

<u>Låneinstitut</u>	<u>Räntebindningstid</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Skuldbelopp</u>
Stadshypotek	2004-01-30	5,27 %	17 264 000 kr
Stadshypotek	2008-03-01	4,9 %	15 956 000 kr

Ekonomi

Föreningens ekonomi överensstämmer tämligen väl med den ekonomiska plan som upprättades när vi köpte huset. Anledningen till minusresultatet är främst engångskostnader relaterade till ombildningen. Konsultarvoden 325 000 kr, inteckningar 716 375 kr.

Avskrivningarna på 792.523 kr fanns inte heller med i den ekonomiska planen.

Konsultarvoden 325 000 kr + inteckningar 716 375 kr + avskrivningar 792 523 kr = 1 833 898 kr

Årets resultat 1 886 347 kr – ej medtagna kostnader i ekonomisk plan vid köp 1 833 898 kr = - 52 449 kr

Förslag till behandling av förlust

Styrelsen föreslår att årets förlust på 1.886.347 kr överförs i ny räkning.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

		2002 01 17- 2002 12 31
Nettoomsättning	Not 2	2 841 998
Fastighetens kostnader		
Drift	Not 3	- 2 024 556
Underhåll	Not 4	- 117 954
Fastighetskatt		- 258 107
Avskrivningar	Not 1,7	- 792 523
Rörelseresultat		- 351 142
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	57 893
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	- 1 593 098
Resultat efter finansiella kostnader		- 1 886 347
Skatt		-
Årets resultat		- 1 886 347

Balansräkning

2002-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	<u>61 123 302</u>
		61 123 302

Summa anläggningstillgångar		61 123 302
------------------------------------	--	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	Not 8	52 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>16 450</u>
		68 693

Kassa och bank

Bank	Not 10	<u>1 505 497</u>
		1 505 497

Summa omsättningstillgångar		1 574 190
------------------------------------	--	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		62 697 492
-------------------------	--	-------------------

Balansräkning

2002-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 11	
Bundet eget kapital		
Insatser		30 512 095
		<u>30 512 095</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		-
Årets resultat		- 1 886 347
		<u>- 1 886 347</u>
Summa eget kapital		28 625 748
Avsättningar		
Fond för yttre underhåll	Not 12	<u>117 954</u>
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>33 220 000</u>
		33 220 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		155 668
Skatteskulder		68 691
Mervärdesskatt		20 334
Övriga skulder	Not 14	212 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>277 085</u>
		733 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 697 492
POSTER INOM LINJEN		
Ställda panter för fastighetslån	Not 16	37 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Kvadraten 33 genom köp 2002-01-17 med tillträde samma dag.

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Fastigheter

Avskrivning har gjorts med 2% per år av byggnadens anskaffningsvärde.

Fonder

Avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts enligt föreningens stadgar med 0,3% av taxeringsvärdet.

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter	820 660
Hyror	2 021 338
	<hr/>
	2 841 998

Not 3 Drift

Fastighetsskötsel och städning	93 446
Reparationer	119 579
El	36 431
Uppvärmning	344 144
Vatten	78 804
Sophämtning	55 136
Fastighetsförsäkring	27 685
Kabeltv	27 266
Ombildningskostnad	325 000
Inteckningar	716 375
Övriga fastighetskostnader	63 505
Förvaltningsarvode	67 569
Övr externa tjänster	69 616
	<hr/>
	2 024 556

Not 4 Underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll	117 954
	<hr/>
	117 954

Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
	Handelsbanken	632
	Avräkningskonto förvaltningen	5 721
	Övriga ränteintäkter	111
	Räntebidrag	<u>51 429</u>
		57 893
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	Räntekostnader till kreditinstitut	<u>1 593 098</u>
		1 593 098
Not 7	Byggnader och mark	
	Ingående anskaffningsvärde	<u>61 915 825</u>
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 915 825
	Ingående avskrivningar	0
	Årets avskrivningar	<u>792 523</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	792 523
	Utgående ackumulerat värde	61 123 302
	Varav byggnader	38 833 605
	Varav mark	22 289 697
	Taxeringsvärde	
	Byggnader	25 304 000
	Mark	<u>14 014 000</u>
		39 318 000
	Bostäder	24 648 000
	Lokaler	<u>14 670 000</u>
		39 318 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	
	MBL Consulting AB	<u>52 243</u>
		52 243
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
	Com hem, kabeltv kv 1 2003	7 543
	Fastighetsförsäkring 1/1 - 31/1 2003	2 416
	Upplupet räntebidrag	<u>6 491</u>
		16 450

Not 10 Kassa och bank

Handelsbanken	219 249
Avräkningskonto förvaltningen, PG-hyror	13 585
Avräkningskonto förvaltningen	<u>1 272 663</u>
	1 505 497

Not 11 Förändringar av eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0
Förändring under år 2002	30 512 095		
Årets resultat		-	-1 886 347
Belopp vid årets utgång	30 512 095	-	-1 886 347

Not 12 Yttre reparationsfond

Ingående värde	0
Årets avsättning	<u>117 954</u>
Utgående värde	117 954

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	Räntebindningstid	Räntesats	Skuldbelopp
Stadshypotek	2004-01-30	5,27 %	17 264 000
Stadshypotek	Rörligt	Rörlig	15 956 000
			<u>33 220 000</u>

Not 14 Övriga skulder

Förutbetalda hyror och avgifter	<u>212 012</u>
	212 012

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna utgiftsräntor	269 976
Stockholm vatten 13-31/12 2002	4 109
Beräknad obetald el	<u>3 000</u>
	277 085

Not 16 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

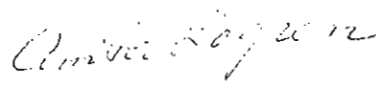
Uttagna pantbrev

37 000 000

Stockholm 2003-06-02



Per Tullgren



Anita Logren

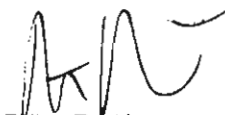


Gustav Almgvist



Torbjörn Elensky

Min revisionsberättelse har avgivits den 4 juni 2003



Björn Rydén