

Årsredovisning

2011-01-01 - 2011-12-31

Brf Kvadraten 21



D AS R Bay

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Postadress: Götgatan 90, 118 62 STOCKHOLM

Mail: styrelsen@kvadraten21.se (styrelsen)

www.kvadraten21.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 och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Brf Kvadraten 21 är en oäkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2009-06-03 fastigheten Kvadraten 21 i Stockholms Kommun.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus med totalt 49 lägenheter och upplåter med hyresrätt 6 lokaler.

Mark

Föreningen äger marken.

Lägenheter och lokaler

Den totala ytan uppgår till 3 650 kvm, varav 2 567 kvm utgör lägenhetsyta och 1 083 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

35 st	1 rum och kök
10 st	2 rum och kök
3 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 47 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Undercentral	2011
Fasadrenovering	2010

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med BK Fastighetsservice avseende fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-05-12. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2009-05-05.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlemmar i organisationen Bostadsrätterna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 55 medlemmar. Under året har 5 överlåtelser skett. Styrelsen har beviljat 2 st andrahandsupplåtelser.

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

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2011-05-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Håkan Stålskog	Ordförande
Andreas Persson	Ekonomiansvarig
Thomas Faleij	Sekreterare
Anette Dorsett	Ledamot
Wolfgang Johansson	Ledamot
Anders Ehnbohm	Suppleant
Monica Jakobsson	Suppleant
	- Avgick okt 2011

Revisor

Staffan Zander, Baker Tilly Mapema AB
Matthias Widh, suppleant

Valberedning

Ginger Andersson

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 14 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

- Ny undercentral har installerats.
- Injusteringar av värmesystem i lokaler och samtliga lägenheter.
- Nytt fastighetsskötavtal har slutits med BK Fastighetsservice.
- Beställning av OVK (obligatorisk ventilationskontroll) av föreningens lokaler.
- Upphängning och justering av rör samt byte av sprucket avloppsrör i källaren.
- Nya avloppsavluftningsrör installerade på vinden p.g.a. sprickor i de gamla rören vilket orsakade avloppslukt på vinden.
- Installation av brytskydd till vindsdörrar och gården.
- Montering av dörrstoppar till entrédörrarna i syfte att skydda dörrarna från skador vid ex flytt etc. samt att underlätta passage för barnvagnar och rullstolsbundna.
- Utrensning av omärkta cyklar i källaren och på gården.
- Kontroll av medlemmarnas brandvarnare och hjälp med installation av nya.
- Ådermålning av säkerhetsdörrar antal: 1.
- Målning och slipning av gårdsstaketet med hjälp av frivilliga medlemmar.
- Inköp av blommor och grill till gården.
- Provtagning av gårdsbjälklag beställd p. g. av uppmärksammade sprickor i yttskiktet.
- Nytt avtal har slutits med störningsjouren Cubsec.
- Föreningens hyresrätt lägenhet nr. 2013 har sagts upp av hyresgästen, samt de vindlokaler (gamla tvättstugan) som disponerades av densamme.

D A P FF B W

- Beslut har tagits av styrelsen om att renovera ovanstående hyresrätt inför försäljning samt att renovera vindsutrymmen för att användas som styrelserum.
- Arbete med underhållsplan för fastigheten har påbörjats.
- Extrastämma har hållits gällande balkongbygge.
- Arbetsgrupp för att driva ärendet gällande balkonger har bildats, som ansvariga har utsetts Christer Dammfors och Bertil Ryeland. Utöver dessa har Wolfgang Johansson varit kontaktperson från styrelsen.
- Fastigheten har anslutits till STOKABs fibernät.
- Föreningen har övertagit domännamnet kvadraten21.se från Flodafors.
- Ny hemsida har skapat§.
- Amortering har skett av föreningens långfristiga lån 2 000 Kkr.
- Lokalhyreskontrakt med 7-eleven och Restaurangen har sagts upp för omförhandling av hyra.

Framtida utveckling

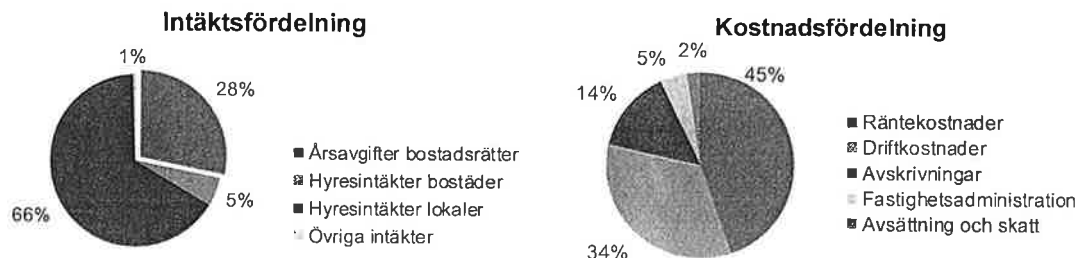
- Lägenhet 2013 samt vindsutrymmen har renoverats.
- Föreningen har sålt lägenhet 2013 för 2.250 Kkr.
- Föreningen har ansökt om bygglov för balkonger mot gården samt Blekingeg./Götg.
- Provtagning av gårdsbjälklag har utförts. Resultatet visar på att gården är i behov av en total reparation.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2011 är - 400 Kkr, efter skatt och avsättning till periodiseringsfond. Resultatet för år 2010 uppgick till - 991 Kkr. Förändringen mellan åren baseras bland annat på lägre kostnader för reparationer och underhåll. Även kostnaderna för el, värme och vatten har varit lägre än 2010.

I resultatet ingår avskrivningar med 610 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.



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.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2011 ökat och det har ett samband med den högre räntenivån på det rörliga lånet som belastat föreningen.

AD AP TF HJ

Nyckeltal per bokslutsdagen	2009	2010	2011
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	447	447	447
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	20 075	20 075	19 239
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	25 593	25 593	25 593
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,01	3,30	4,02
Fastighetens belåningsgrad, % *	45,04	44,90	43,27
Värme per kvm bostadsrättsyta, kr	77	170	153
EI per kvm bostadsrättsyta, kr	20	34	28

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	- 1 491 811
Årets förlust	- 400 428
	<hr/>
	-1 892 239
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	204 600
I ny räkning överföres	- 2 096 839
	<hr/>
	-1 892 239

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

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.

D AP TF Kky

Eget Kapital

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

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (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.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

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 förskottsinsbetalda 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).

od APT Key

RESULTATRÄKNING	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 784 893	3 618 956
Övriga rörelseintäkter		0	6 372
		<u>3 784 893</u>	<u>3 625 328</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 156 198	-1 986 823
Fastighetsförsäkring		-30 751	-30 356
Fastighets skatt / Fastighetsavgift		-245 798	-244 573
Fastighetsadministration	3	-198 534	-201 201
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-609 983	-594 682
		<u>-2 241 264</u>	<u>-3 057 635</u>
Rörelseresultat		1 543 629	567 693
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		49 082	24 600
Räntekostnader		-1 891 338	-1 582 936
		<u>-1 842 256</u>	<u>-1 558 336</u>
Resultat efter finansiella poster		-298 627	-990 643
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-56 905	0
		<u>-56 905</u>	<u>0</u>
Resultat före skatt		-355 532	-990 643
Skatt på årets resultat	4	-44 896	0
Årets resultat		-400 428	-990 643

OA P.P.F. u.j.

BALANSRÄKNING

	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	106 220 142	106 824 978
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>76 755</u>	<u>81 902</u>
		106 296 897	106 906 880
Summa anläggningstillgångar		106 296 897	106 906 880
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>33 632</u>	<u>32 111</u>
		33 632	32 111
Kassa och bank		2 386 512	4 305 522
Summa omsättningstillgångar		2 420 144	4 337 633
SUMMA TILLGÅNGAR		108 717 041	111 244 513

ARF Bly

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		63 773 230	63 773 230
Yttre fond		312 400	107 800
		<u>64 085 630</u>	<u>63 881 030</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 491 811	-296 568
Årets resultat		-400 428	-990 643
		<u>-1 892 239</u>	<u>-1 287 211</u>
Summa eget kapital		<u>62 193 391</u>	<u>62 593 819</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	9	56 905	0
Summa obeskattade reserver		<u>56 905</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		46 000 000	48 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>46 000 000</u>	<u>48 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 535	25 943
Aktuell skatteskuld		66 504	25 957
Övriga skulder		95 205	43 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	271 501	555 689
Summa kortfristiga skulder		<u>466 745</u>	<u>650 694</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 717 041	111 244 513
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		58 000 000	58 000 000
		<u>58 000 000</u>	<u>58 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

ad
DPR Buj

KASSAFLÖDESANALYS

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 543 629	567 693
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	609 983	594 682
Erhållen ränta mm	49 082	24 600
Erlagd ränta	-1 891 338	-1 582 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	311 356	-395 961
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 521	2 328
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	7 592	-123 977
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-236 437	35 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten	80 990	-481 386
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-838 377
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-83 279
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-921 656
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	0
Förändring av likvida medel	-1 919 010	-1 403 042
Likvida medel vid årets början	4 305 522	5 708 564
Likvida medel vid årets slut	2 386 512	4 305 522

D.P. H. Ky

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. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan.

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. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	100 år	1 %
Fastighetsförbättringar	50 år	2 %
Inventarier	12 år	8,33 %
Installationer	20 år	5 %

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. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 302 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 och bundet eget kapital. Lanspråktagande 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

Bolaget har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalats med 55 564 kr.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2011	2010
	Årsavgifter bostadsrätter	1 068 180	1 068 180
	Hyresintäkter bostäder	203 676	200 616
	Hyresintäkter lokaler	2 491 198	2 349 100
	Övriga intäkter	21 839	1 060
		<u>3 784 893</u>	<u>3 618 956</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftkostnader	2011	2010
	Fastighetsskötsel, bevakning och jour	10 559	92 285
	Snöröjning och sandning	44 752	38 361
	Städning och entrémattor	106 693	77 001
	Reparationer, underhåll och förbrukningsmaterial	383 597	* 1 104 019
	Hissar	29 350	22 923
	El	54 534	69 884
	Fjärrvärme	365 594	405 820
	Vatten	68 392	81 448
	Sophämtning	75 021	61 115
	Övrigt	17 706	33 967
		<u>1 156 198</u>	<u>1 986 823</u>
* I beloppet ingår kostnad för underhåll av tak och fönster för 611 462 SEK.			
Not 3	Fastighetsadministration	2011	2010
	Förvaltningsarvode	75 467	74 080
	Styrelse och medlemsomkostnader	60 112	23 980
	Revisionsarvode	18 951	24 565
	Advokat- och rättegångskostnader	18 000	52 510
	Bankkostnader	5 238	5 223
	Övriga administrationskostnader	13 805	10 276
	Konsultarvode	6 961	10 567
		<u>198 534</u>	<u>201 201</u>
Not 4	Inkomstskatt	2011	2010
	Resultat före skatt	-298 627	-990 643
	Återläggning avgifter bostadsrätter	-1 068 180	-1 068 180
	Omräkning genomsnittshyror för bostadsrätter	2 606 190	2 391 000
	Återförda avskrivningar enligt plan	604 836	593 305
	Skattemässig avskrivning (2 % per år)	-1 192 904	-1 185 635
	Ej avdragsgilla kostnader, medlemsavgift	5 460	0
	Ackumulerat underskott	-429 158	-169 005
	Periodiseringsfond	-56 905	0
		<u>170 712</u>	<u>-429 158</u>
Not 5	Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	107 759 846	106 921 469
	Inköp	0	838 377
		<u>107 759 846</u>	<u>107 759 846</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 759 846	107 759 846
	Ingående avskrivningar	-934 868	-341 563
	Årets avskrivningar	-604 836	-593 305
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 539 704</u>	<u>-934 868</u>
	Utgående redovisat värde	106 220 142	106 824 978
	Redovisat värde byggnader	58 105 481	58 710 317
	Redovisat värde mark	<u>48 114 661</u>	<u>48 114 661</u>
		106 220 142	106 824 978
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	68 200 000	68 200 000
	varav byggnader:	32 400 000	32 400 000

DO DCF By

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2011-12-31	2010-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	83 279	0
	Inköp	0	83 279
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 279	83 279
	Ingående avskrivningar	-1 377	0
	Årets avskrivningar	-5 147	-1 377
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 524	-1 377
	Utgående redovisat värde	76 755	81 902

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
	Fastighetsförsäkring	13 095	12 725
	Deloitte	12 727	12 292
	Com Hem	0	1 772
	Övriga förutbetalda kostnader	7 810	5 322
		33 632	32 111

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 193 785	2 579 445	107 800	-296 568	-990 643
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättn. till reservfond			204 600	-1 195 243	990 643
Årets förlust					-400 428
Belopp vid årets utgång	61 193 785	2 579 445	312 400	-1 491 811	-400 428

Not 9	Periodiseringsfond	2011-12-31	2010-12-31
	Periodiseringsfond, taxering 2012	56 905	0
		56 905	0

Not 10	Långfristiga skulder	2011-12-31	2010-12-31
	Amortering efter 5 år	46 000 000	48 000 000
		46 000 000	48 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2012	Lån per 2011-12-31
SBAB	2012-04-11	3,41	0	16 000 000
SBAB	2015-06-01	4,88	0	16 000 000
SBAB	rörlig		0	14 000 000
			0	46 000 000

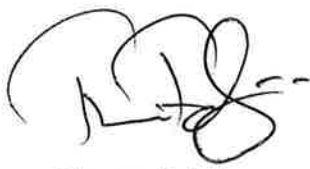
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011-12-31	2010-12-31
	Fjärrvärme	43 069	60 618
	El	4 787	4 901
	Revisionsarvode	21 000	20 600
	Övriga förutbetalda kostnader	28 898	15 296
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	173 747	454 274
		271 501	555 689

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Stockholm 2012-05-24



Anette Dorsett



Thomas Faleij



Wolfgang Johansson



Andreas Persson



Håkan Stålskog

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2012.



Stefan Zander
Godkänd revisor Far



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kvadraten 21
Org.nr 769608-8462

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Kvadraten 21 för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Kvadraten 21 för räkenskapsåret 2011.





Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Nacka den 25 maj 2012

Staffan Zander
Godkänd revisor FAR



