

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kvadraten 21

Org.nr. 769608-8462

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

Brf Kvadraten 21
Org.nr. 769608-8462

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Brf Kvadraten 21 är en oäkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2009-06-03 fastigheten Kvadraten 21 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus med totalt 49 lägenheter, varav 46 upplåts med bostadsrätt, 3 med hyresrätt och 6 lokaler som upplåts med hyresrätt.

Den totala ytan uppgår till 3650 m², varav 2567 m² utgör lägenhetsyta och 1083 m² 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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar med 0.3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har för närvarande ett avtal med Flodafors.

Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 maj 2009.

Föreningen hade vid årets slut 53 medlemmar. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1060 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 424 kr. Under året har 7 st medlemslägenheter överlåtit till nya ägare. Styrelsen har beviljat 2 st andrahandsupplåtelser.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2010-05-20 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anette Dorsett	Ledamot	Ordförande
Thomas Faleij	Ledamot	Sekreterare
Andreas Persson	Ledamot	Ekonomiansvarig
Christer Dammfors	Ledamot	
Håkan Stålskog	Ledamot	
Anders Ehnбом	Suppleant	
Monica Jakobsson	Suppleant	
Sarah Hellström	Suppleant	

Brf Kvadraten 21

Org.nr. 769608-8462

Revisor

Matthias Vidh, Mapema Revisionsbyrå, ordinarie.

Agneta Larsson, suppleant.

Valberedning

Bertil Ryelandh och Sarah Hellström.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft 19 protokollförda möten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av innergårdsfasaden:

- Åtgärdat putsfasad och omfärgning.
- Fönsterrenovering.
- Byte av takfotsplåt.
- Nya stuprör.
- Renovering av vädringsbalkonger inklusive balkongräcken.
- Ny gårdsfasadbelysning.
- Komplettering av flera el-uttag på gården.
- Lagning av skadat tätskikt i anslutning till fasadsockel.
- Byte av gammal takfläkt som orsakade bullerstörningar i anslutning till ventilationskanal på fasaden i samband med fasadrenovering.
- Upprustning av innergården påbörjat: Pergola.

Renovering av entré

- Restaurering av väggar och tak i inre entrén.
- Svängdörrar i entréplanet ådermålade för att gå i samma stil med överstycken som redan var ådermålade sedan tidigare.
- Nya mässingsplåtar på svängdörrar.
- Renovering/målning av ytterentré i samma färgnyans som innerentré samt förlängning av dekorativ bård.
- Stålparterier på ytterdörrar renoverade/målade.
- Utökning av antalet entrémattor samt hissmattor.
- Grovrengöring i trapphus samt fönster efter fasadrenovering.

Källare och soprum

- Renovering av dörrar till soprum och källare som är målade.
- Sopdörr från Blekingegatan målade samt förstärkt med stålplåt på insidan i syfte att skydda mot sopkärshantering.
- Resterande del av sprucket stamrör i källaren utbytt.
- Stampsplning i samtliga lokaler.
- Dörr till tvättstugan målade, samt partiet runt omkring dörren för att åtgärda skador efter tidigare elinstallation och stambyte.
- Installation av ny torktumlare i tvättstugan.

AS
CD
AD
TF
e

Brf Kvadraten 21

Org.nr. 769608-8462

Övriga händelser

- Renovering av tidigare fuktskada i badrum har åtgärdats enligt den ekonomiska planen.
- Upphandling har skett av ny städentreprenör, Allmän Fastighetsvård AB.
- Omförhandling av hyreskontrakt med Igor Sport, hyran höjdes med 16,5%.
- Uppsägning av Flodafors Fastighetsskötsel, ny upphandling har inletts.
- Uppsägning av avtal med Störningsjouren.
- Besiktning av Åsö Krogs el-installationer har utförts.
- Upphandling och installation av ny undercentral påbörjades under 2010.
- Föreningen har förlängt medlemskapet i SBC Sveriges Bostadsrättscentrum.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ny undercentral är installerad och i drift.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Nyckeltal	2010	2009
Årsavgift per m2 bostadsrättsyta	447 SEK	447 SEK
Lån per m2 bostadsrättsyta	20076 SEK	20076 SEK
Genomsnittlig skuldränta	3,30%	2,01%
Fastighetens belåningsgrad	44,93%	45,00%

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 förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-296 568
årets förlust	-990 643
	<hr/>
	-1 287 211

Styrelsen föreslår att	
till yttre fond avsätts enligt stadgarna	204 600
i ny räkning överföres	-1 491 811
	<hr/>
	-1 287 211

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

A.P.
B
C
A.D
IT
→

RESULTATRÄKNING

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 618 956	2 082 768
Övriga rörelseintäkter		6 372	2 389
		<u>3 625 328</u>	<u>2 085 157</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 986 823	-656 304
Fastighetsförsäkring		-30 356	-17 631
Fastighetsenskatt / Fastighetsavgift		-244 573	-135 461
Fastighetsadministration	3	-201 201	-162 089
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-594 682	-341 563
		<u>-3 057 635</u>	<u>-1 313 048</u>
Rörelseresultat		567 693	772 109
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		24 600	4 177
Räntekostnader		-1 582 936	-965 054
		<u>-1 558 336</u>	<u>-960 877</u>
Resultat efter finansiella poster		-990 643	-188 768
Inkomstskatt	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		-990 643	-188 768

AR
BS
CO FT
AD

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	106 824 978	106 579 906
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>81 902</u>	<u>0</u>
		106 906 880	106 579 906
Summa anläggningstillgångar		106 906 880	106 579 906
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>32 111</u>	<u>34 439</u>
		32 111	35 239
Kassa och bank		4 305 522	5 708 564
Summa omsättningstillgångar		4 337 633	5 743 803
SUMMA TILLGÅNGAR		111 244 513	112 323 709

AS AB
CD TF
RED.
/

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		63 773 230	63 773 230
Yttre fond		107 800	0
		<u>63 881 030</u>	<u>63 773 230</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-296 568	0
Årets resultat		-990 643	-188 768
		<u>-1 287 211</u>	<u>-188 768</u>
Summa eget kapital		62 593 819	63 584 462
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		48 000 000	48 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>48 000 000</u>	<u>48 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25 943	149 920
Aktuell skatteskuld		25 957	0
Övriga skulder		43 105	34 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	555 689	554 953
Summa kortfristiga skulder		<u>650 694</u>	<u>739 247</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 244 513	112 323 709
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

Handwritten signatures and initials in purple ink, including "A.P.", "H.S.", "C.D.", and "A.D." with a checkmark.

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	1,00%
Fastighetsförbättri	2,00%

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2010	2009
	Årsavgifter bostadsrätter	1 068 180	578 476
	Hyresintäkter bostäder	200 616	145 642
	Hyresintäkter lokaler	2 349 100	1 358 650
	Övriga intäkter	1 060	0
		<hr/>	<hr/>
		3 618 956	2 082 768

Not 2	Driftkostnader	2010	2009
	Fastighetsskötsel, bevakning och jour	92 285	50 963
	Snöröjning och sandning	38 361	11 518
	Städning och entrémattor	77 001	47 795
	* Reparationer, underhåll och förbrukningsmaterial	1 104 019	147 483
	Hissar	22 923	33 843
	El	69 884	34 718
	Fjärrvärme	405 820	184 595
	Vatten	81 448	47 143
	Sophämtning	61 115	33 114
	Kabel-TV	7 639	3 837
		<hr/>	<hr/>
		1 986 823	656 304

* I beloppet ingår kostnad för underhåll av tak och fönster för 611 462 SEK.

AP
AS
CO
H.D
J.F

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Fastighetsadministration	2010	2009
Förvaltningsarvode	74 080	43 312
Styrelse och medlemsomkostnader	23 980	4 356
Revisionsarvode	24 565	15 000
Mäklararvode	0	97 150
Bankkostnader	5 223	1 371
Övriga administrationskostnader	62 786	900
Konsultarvode	10 567	0
	<u>201 201</u>	<u>162 089</u>

Not 4 Inkomstskatt	2010	2009
Resultat före skatt	-990 643	-188 769
Återläggning avgift bostadsrätt	-1 068 180	-578 476
Omräkning genomsnittshyror för bostadsrätt	2 391 000	939 803
Återförda avskrivningar enligt plan	593 305	341 563
Skattemässig avskrivning (2 % per år)	-1 181 373	-683 126
Akkumulerat underskott	-169 005	0
	<u>-424 896</u>	<u>-169 005</u>

Not 5 Byggnader och mark	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	106 921 469	0
Inköp	838 377	106 921 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>107 759 846</u>	<u>106 921 469</u>
Ingående avskrivningar	-341 563	0
Årets avskrivningar	-593 305	-341 563
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-934 868</u>	<u>-341 563</u>
Utgående redovisat värde	106 824 978	106 579 906
Redovisat värde byggnader	58 710 317	58 465 245
Redovisat värde mark	48 114 661	48 114 661
	<u>106 824 978</u>	<u>106 579 906</u>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år avseende byggnad.
och 50 år avseende fastighetsförbättringar.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	68 200 000	61 600 000
varav byggnader:	32 400 000	33 600 000

A.P.
B
D.T.F.
A.D.
e

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2010-12-31	2009-12-31
	Inköp	83 279	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 279	0
	Årets avskrivningar	-1 377	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 377	0
	Utgående redovisat värde	81 902	0

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 12 resp 20 år.

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31
	Fastighetsförsäkring	12 725	12 724
	Deloitte	12 292	11 984
	Com Hem	1 772	1 772
	Övriga förutbetalda kostnader	5 322	7 959
		32 111	34 439

Not 8	Eget kapital	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Yttre kapital
	Belopp vid årets ingång	61 193 785	2 579 445	0	-188 768
	Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
	Avsättn. till reservfond			107 800	-107 800
	Årets förlust				-990 643
	Belopp vid årets utgång	61 193 785	2 579 445	107 800	-1 287 211

Not 9	Långfristiga skulder	2010-12-31	2009-12-31
	Amortering efter 5 år	48 000 000	48 000 000
		48 000 000	48 000 000

CD 7F
AP
AD
2

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
	Fjärrvärme	60 618	44 129
	El	4 901	5 382
	Revisionsarvode	20 600	15 000
	Övriga förutbetalda kostnader	15 296	24 882
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	454 274	465 560
		<hr/> 555 689	<hr/> 554 953

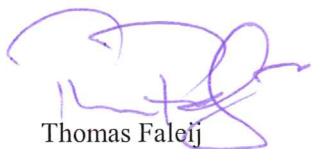
Stockholm 2011-05-10.



Christer Dammfors



Anette Dorsett



Thomas Faleij



Andreas Persson



Håkan Stålskog

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2011.



Matthias Vidh
Godkänd revisor Far

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kvadraten 21

Org.nr 769608-8462

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Kvadraten 21 för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 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.

Sollentuna den 18 maj 2011

Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR