

Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf Kvadraten 21

Org.nr. 769608-8462



Uy H
B B

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
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

J
S B

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 9 överlåtelse skett. Styrelsen har beviljat 2 st andrahandsupplåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse under 2013 debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2012-05-31 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Håkan Stålskog	Ordförande
Wolfgang Johansson	Fastighetsansvarig
Daniel Steffner	Sekreterare
Jonatan Hedin	Fastighetsansvarig
Tobias Hejdenberg	Ledamot (avgick januari 2013)
Gurmo Endale	Suppleant

Revisor

Margaretha Morén, BDO Mälardalen AB

Valberedning

Anette Dorsett
Andreas Persson

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 19 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

- Beslut om avgiftssänkning om 25 % för bostadsrättsinnehavare. Träder i kraft 2013-01-01.
- Hyreskontrakt som löpt ut under 2012 har sagts upp för omförhandling. Kontrakten har sagts upp i syfte att justera hyrorna till marknadsmässiga nivåer. Vid förhandlingar har föreningen företrätts av advokat. Kontrakten gäller följande hyresgäster:
 - Blomsterhandeln
 - Sportbutiken
 - Tandläkaren
- Hyresförhandlingar slutförda med Reitan (7-eleven) samt med restaurangen
- Ny ägare till restaurangen har godkänts
- Klädmalssanering har genomförts i föreningens samtliga vindsutrymmen.
- Nio nya medlemmar har välkomnats i bostadsrättsföreningen, fördelade på 7 lägenheter
- Lägenhet nr. 2013 såldes som bostadsrätt för 2250 Kkr.
- Ett antal andrahandsuthyrningar har godkänts
- Handlingsplan för OVK-besiktning fastställd.
- Vid entrén har en nedfällbar stol installerats för att föreningens medlemmar ska kunna sitta ned i väntan på t.ex. taxi eller färdtjänst
- Kontinuerliga mätningar av gårdsbjälklagets nivå påbörjats för att säkerställa dess bärkraftighet.
- Utredning om eventuellt fiberfastighetsnät genomförd
- Blomsterutsmäckningar på innergården etc.

Framtida utveckling

- Lägenhet nr 1053 har sagt upp av hyresgäst. Lägenheten kommer att renoveras under 2013 och säljas som andelar i bostadsrättsföreningen av styrelsen.
- Ett fastighetsfibernet byggs under mars-april 2013. Samtliga medlemmar erbjuds ett snabbt bredband utan kostnad.
- Balkonger mot gården planeras att byggas under första halvåret 2013.
- Provtagning av gårdsbjälklag har utförts. Resultatet visar på att gården är i behov av en total reparation. Sannolikt kommer denna reparation att utföras under år 2014 eller år 2015.

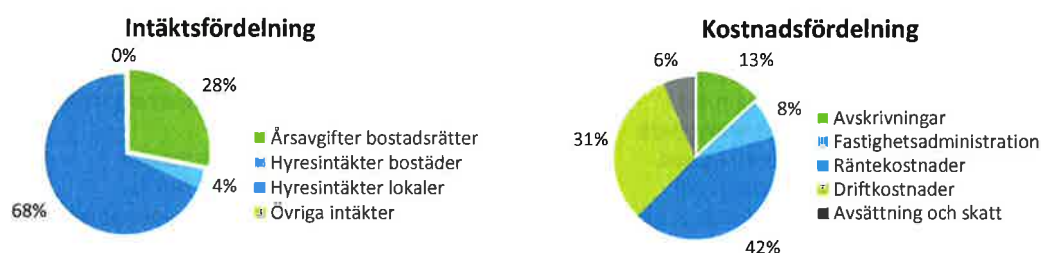
H
S AK

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2012 är - 692 Kkr, efter skatt och avsättning till periodiseringsfond. Resultatet för år 2011 uppgick till - 400 Kkr. Förändringen mellan åren baseras bland annat på kostnader för upplåtelsen samt kostnader för omförhandling av kontrakt. Kostnaderna för el, värme och vatten är högre än föregående år.

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 året ökat och det har ett samband med den högre räntenivån på det rörliga lånet som belastat föreningen. Föreningen har lagt om ett lån fördelat till två lån med fast respektive rörlig ränta.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2009	2010	2011	2012
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	447	447	447	447
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	20 075	20 075	19 239	18 907
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	25 593	25 593	25 593	25 589
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,01	3,30	4,02	4,21
Fastighetens belåningsgrad, % *	45,04	44,90	43,27	43,52
Värme per kvm bostadsrättsyta, kr	77	170	153	163
El per kvm bostadsrättsyta, kr	20	34	28	35

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad för lån 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	- 2 096 839
Årets förlust	- 691 173
	<hr/>
	-2 788 012
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	204 600
I ny räkning överföres	- 2 992 612
	<hr/>
	-2 788 012

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

Handwritten signatures and initials, including 'H', 'B', and 'S'.

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.

H
S

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 tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

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 finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.
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).



RESULTATRÄKNING

		2012-01-01	2011-01-01
	Not	2012-12-31	2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 862 593	3 784 893
		<u>3 862 593</u>	<u>3 784 893</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 155 888	-1 156 198
Fastighetsförsäkring		-31 686	-30 751
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift		-248 885	-245 798
Fastighetsadministration	3	-357 230	-198 534
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-609 984</u>	<u>-609 983</u>
		-2 403 673	-2 241 264
Rörelseresultat		1 458 920	1 543 629
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		86 185	49 082
Räntekostnader		<u>-1 937 223</u>	<u>-1 891 338</u>
		-1 851 038	-1 842 256
Resultat efter finansiella poster		-392 118	-298 627
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		<u>-167 164</u>	<u>-56 905</u>
		-167 164	-56 905
Resultat före skatt		-559 282	-355 532
Skatt på årets resultat	4	<u>-131 891</u>	<u>-44 896</u>
Årets resultat		-691 173	-400 428

Jf
3

BALANSRÄKNING

		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	105 615 306	106 220 142
Inventarier, verktyg och installationer	6	71 607	76 755
		<u>105 686 913</u>	<u>106 296 897</u>
Summa anläggningstillgångar		105 686 913	106 296 897
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 415	0
Övriga fordringar		10 560	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	33 224	33 632
		<u>45 199</u>	<u>33 632</u>
Kassa och bank		5 303 144	2 386 512
Summa omsättningstillgångar		5 348 343	2 420 144
SUMMA TILLGÅNGAR		111 035 256	108 717 041

BALANSRÄKNING

		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		66 023 230	63 773 230
Yttre fond		517 000	312 400
		<u>66 540 230</u>	<u>64 085 630</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 096 839	-1 491 811
Årets resultat		-691 173	-400 428
		<u>-2 788 012</u>	<u>-1 892 239</u>
Summa eget kapital		<u>63 752 218</u>	<u>62 193 391</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	9	224 069	56 905
Summa obeskattade reserver		<u>224 069</u>	<u>56 905</u>
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		46 000 000	46 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>46 000 000</u>	<u>46 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		67 391	33 535
Aktuell skatteskuld		191 498	66 504
Övriga skulder		84 107	95 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	715 973	271 501
Summa kortfristiga skulder		<u>1 058 969</u>	<u>466 745</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 035 256	108 717 041
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

JH
S B

KASSAFLÖDESANALYS

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 458 920	1 543 629
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	609 984	609 983
Erhållen ränta mm	86 185	49 082
Erlagd ränta	<u>-1 937 223</u>	<u>-1 891 338</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	217 866	311 356
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-1 415	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-10 152	-1 521
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	33 856	7 592
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>426 477</u>	<u>-236 436</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	666 632	80 991
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 063 588	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 186 412	0
Amortering långfristiga lån	<u>0</u>	<u>-2 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 250 000	-2 000 000
Förändring av likvida medel	2 916 632	-1 919 009
Likvida medel vid årets början	<u>2 386 512</u>	<u>4 305 521</u>
Likvida medel vid årets slut	5 303 144	2 386 512



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. 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. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad 1 %

Fastighetsförbättringar 2 %

Inventarier 8,33 %

Installationer 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 1 365 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 inklusive sociala avgifter har utbetalats med 85 423 kr.

H
B

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012	2011
	Årsavgifter bostadsrätter	1 082 256	1 068 180
	Hyresintäkter bostäder	148 596	203 676
	Hyresintäkter lokaler	2 622 075	2 491 198
	Övriga intäkter	9 666	21 839
		<u>3 862 593</u>	<u>3 784 893</u>

Not 2	Driftkostnader	2012	2011
	Fastighetskötsel, bevakning och jour	41 882	10 559
	Snöröjning och sandning	31 749	44 752
	Städning och entrémattor	114 012	106 693
	Reparationer, underhåll och förbrukning	306 845	383 597
	Hissar	41 341	29 350
	El	57 328	54 534
	Fjärrvärme *	395 391	365 594
	Vatten	85 554	68 392
	Sophämtning	70 170	75 021
	Övriga driftkostnader	11 616	17 706
		<u>1 155 888</u>	<u>1 156 198</u>

* I beloppet för 2011 ingår kostnader för underhåll av tak och fönster för 611 462 SEK.

Not 3	Fastighetsadministration	2012	2011
	Förvaltningsarvode	84 842	75 467
	Styrelse och medlemsomkostnader	87 423	60 112
	Revisionsarvode	18 069	18 951
	Advokat- och rättegångskostnader	53 340	18 000
	Bankkostnader	5 521	5 238
	Övriga försäljningskostnader	44 635	0
	Konsultarvode	29 459	6 961
	Övriga administrationskostnader	33 941	13 805
		<u>357 230</u>	<u>198 534</u>



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

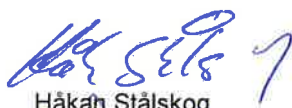
Not 4	Inkomstskatt	2012	2011
	Resultat före skatt	-392 118	-298 627
	Återläggning avgifter bostadsrätter	-1 082 256	-1 068 180
	Omräkning genomsnittshyror för bostadsrätter	2 724 960	2 606 190
	Återförda avskrivningar enligt plan	604 836	604 836
	Skattemässig avskrivning (2 % per år)	-1 192 904	-1 192 904
	Ej avdragsgilla kostnader, medlemsavgift	5 460	5 460
	Ackumulerat underskott	0	-429 158
	Periodiseringsfond	-167 164	-56 905
		<u>500 814</u>	<u>170 712</u>
Not 5	Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	107 759 846	107 759 846
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 759 846	107 759 846
	Ingående avskrivningar	-1 539 704	-934 868
	Årets avskrivningar	-604 836	-604 836
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 144 540	-1 539 704
	Utgående redovisat värde	<u>105 615 306</u>	<u>106 220 142</u>
	Redovisat värde byggnader	57 500 645	58 105 481
	Redovisat värde mark	48 114 661	48 114 661
		<u>105 615 306</u>	<u>106 220 142</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	68 200 000	68 200 000
		32 400 000	32 400 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	83 279	83 279
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 279	83 279
	Ingående avskrivningar	-6 524	-1 377
	Årets avskrivningar	-5 148	-5 147
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 672	-6 524
	Utgående redovisat värde	<u>71 607</u>	<u>76 755</u>

Handwritten initials and marks in blue ink, including a large 'H' and some illegible scribbles.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Upplupna värmekostnader	66 082	43 069
	Upplupnan revisionskostnader	18 000	21 000
	Upplupna räntekostnader	51 992	0
	Övriga förutbetalda kostnader	49 727	33 685
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	530 172	173 747
		<hr/> 715 973	<hr/> 271 501

Stockholm 2015-2013



Håkan Stålskog



Jonatan Hedin




Wolfgang Johansson



Daniel Steffner

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 maj 2013

BDO Mälardalen AB



Margaretha Morén

Godkänd revisor

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Förutbetald fastighetsförsäkring	13 417	13 095
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	12 727
	Övriga förutbetalda kostnader	10 019	4 890
	Upplupna ränteintäkter	9 788	2 920
		<u>33 224</u>	<u>33 632</u>

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 193 785	2 579 445	312 400	-1 491 811	-400 428
Ökning av insatskapital	1 063 588	1 186 412			
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				-605 028	400 428
Avsättn. till reservfond			204 600		
Årets förlust					-691 173
Belopp vid årets utgång	<u>62 257 373</u>	<u>3 765 857</u>	<u>517 000</u>	<u>-2 096 839</u>	<u>-691 173</u>

Not 9	Periodiseringsfond	2012-12-31	2011-12-31
	Periodiseringsfond, taxering 2012	56 905	56 905
	Periodiseringsfond, taxering 2013	167 164	0
		<u>224 069</u>	<u>56 905</u>

Not 10	Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
	Amortering efter 5 år	46 000 000	46 000 000
		<u>46 000 000</u>	<u>46 000 000</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2012-12-31
SBAB	2022-01-25	4,38	0	12 000 000
SBAB	2015-06-01	4,88	0	16 000 000
SBAB	2017-06-02	3,61	0	12 000 000
SBAB	rörligt	3,05	0	6 000 000
Total			<u>0</u>	<u>46 000 000</u>

JH
B R

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kvadraten 21 för år 2012.

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 den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2011 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 maj 2012 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Kvadraten 21 för år 2012.

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 revisionssed 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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

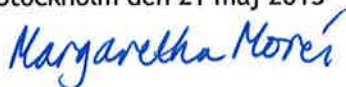
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Stockholm den 21 maj 2013



Margaretha Morén
Godkänd revisor