

Årsredovisning
för
Brf Kvadraten 26

769607-8745

Räkenskapsåret

2012

FN
Årsredovisning
KW

Styrelsen för Brf Kvadraten 26 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen KVADRATEN 26 håller stämma den 16 maj 2013, kl 19:00 Engelska skolan på Allhellgonagatan.

Fastighet: Kvadraten 26

Organisationsnummer: 769607-8745

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-07-24 och nuvarande stadgar registrerades 2001-12-27 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Tomas Lundin	Ordförande
Ole Lien	Kassör
Karin Werner-Erichsen	Sekreterare
Ferenc Nötzel	Ledamot
Marcus Jönsson	Suppleant
Adam Näslund	Suppleant

Revisor har varit Henrik Lind, auktoriserad revisor, KPMG.

Adam Näslund är inte aktuell för omval.

Valberedningen består av Charlotta Larsson och Robin Finney

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma hölls 28 maj 2012.

Styrelsen har sammanträtt 9 gånger med förda protokoll. 3 st medlemsbrev har distribuerats under året. Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvode till revisor har utbetalts med 20 440 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Råd Rum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av FSS fastighetsservice.

FN
Kv
1

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 43 st medlemslägenheter varav 5 st överlåtit under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st bostäder, 5 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Sound Light Power (SLP)	45 m2	2013-11-30
Noggran AB	92 m2	2015-12-31
Riksförb HIV positiva	455 m2	2015-12-31
Förråd SLP	10 m2	tills vidare
Förråd Riksförb HIV	10 m2	tills vidare

Fastigheten är fullvärde-försäkrad genom Brandkontoret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnad av fd REVITEK lokal och uthyrd till Noggrann AB. Omförhandlat hyreskontrakt med HIV Sverige.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

OVK genomförs 22 maj 2013.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 56 640 000 kr varav 29 840 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 47 800 000 kr samt lokaler 8 840 000 kr.

Årsavgifterna höjdes med 5% fr o m 1 april 2012.

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader i Tilläggsupplysningar.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla. För hyreshus är avgiften 1365 kr per bostadslägenhet under 2012, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	586	564	564	564	556
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 060	9 060	10 076	10 076	10 076
Elkostnad/kvm totalyta	18	19	36	27	27
Värmekostnad/kvm totalyta	119	118	137	126	114
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	13	10	13	13

RK
KW

Förslag till behandling av ansamlad förlust


Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 424 950
reservering yttre fond enligt stadgar	-169 920
årets vinst	217 269
	-1 377 601

behandlas så att
i ny räkning överföres

-1 377 601

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

F. V. 
K.W.

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter och hyror	1	2 688 264	2 616 881
Övriga rörelseintäkter		9 389	12 870
		2 697 653	2 629 751
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-237 071	-64 152
Driftskostnader		-285 582	-256 312
Taxebundna kostnader		-478 938	-478 482
Administrationskostnader		-92 865	-94 944
Fastighetskatt/Kommunal avgift		-149 825	-146 990
Avskrivningar		-504 554	-527 084
		-1 748 835	-1 567 964
Rörelseresultat		948 818	1 061 787
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		17 050	40 388
Räntekostnader och liknande resultatposter		-748 599	-977 548
		-731 549	-937 160
Resultat efter finansiella poster		217 269	124 627
Justering statlig skatt		0	29 620
Årets resultat		217 269	154 247

[Handwritten signatures and initials]

Brf Kvadraten 26
Org.nr 769607-8745

5 (10)

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	64 009 855	64 514 409
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader	4	68 320	49 458
Kassa och bank		2 080 469	1 133 038
Summa omsättningstillgångar		2 148 789	1 182 496
Summa tillgångar		66 158 644	65 696 905

RN
HSE
Kvadraten
KW

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital		40 312 690	40 312 690
Inbetalda insatser		3 620 188	3 620 188
Upplåtelseavgifter		1 217 051	1 047 131
Fond för yttre underhåll		45 149 929	44 980 009
Fritt eget kapital		-1 594 870	-1 579 197
Balanserat resultat		217 269	154 247
Årets resultat		-1 377 601	-1 424 950
Summa eget kapital		43 772 328	43 555 059
Långfristiga skulder	6	21 500 000	21 500 000
Skulder till kreditinstitut			
Kortfristiga skulder		109 102	76 018
Leverantörsskulder		285 553	291 798
Skatteskulder		6 384	2 048
Momsskuld		130 092	125 425
Upplupna kostnader	7	355 185	146 557
Förutbetalda avgifter och hyror		886 316	641 846
Summa kortfristiga skulder			
Summa eget kapital och skulder		66 158 644	65 696 905
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och säkerheter		29 083 000	29 083 000
Fastighetsinteckningar		29 083 000	29 083 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials: "Hic", "Fond", "KEW", and other illegible marks.

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad	0,50 %	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %	2,00 %
Tvättstuga	0,00 %	10,00 %
Markanläggning	15,00 %	20,00 %

Not 1

	2012	2011
Årsavgifter och hyror	1 390 719	1 338 852
Årsavgifter bostäder	113 187	109 645
Hysesintäkter bostäder	795 031	903 144
Hysesintäkter lokaler	128 832	0
Hysesintäkter lokaler, moms	18 000	32 400
Hysesintäkter förråd	10 800	0
Hysesintäkter förråd, moms	71 362	81 640
Deb. fastighetsskatt	9 135	0
Deb. fastighetsskatt, moms	151 200	151 200
Hysesintäkt bredband	2 688 266	2 616 881

FW
Kew
Hed
Kew

Not 2	2012	2011
Reparationer och underhåll		
Hyresrätt	650	0
Hyreslokal	112 934	0
Tvättstuga	1 566	0
Trapphus	731	0
Källarutrymme	16 733	0
Vind	2 354	0
Soprum	3 033	1 323
Dörrar och lås	2 879	2 501
VA	48 745	36 799
Värme	13 146	0
Ventilation	8 877	0
Hissar	2 126	2 571
Portar	5 634	0
Fönster	3 523	2 491
Gård	7 486	0
Övriga rep./underhåll	6 655	18 467
	237 072	64 152
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel grundavtal	67 209	70 910
Snöröjning/sandning	1 679	0
Serviceavtal	13 650	0
Hiss serviceavtal	7 802	5 979
Övr. kostn. för köpta tjänster	2 337	1 418
Grovsopor	0	4 041
Fastighetsförsäkring	39 505	39 891
Bredband	149 848	124 874
Förbrukningsmaterial	998	1 384
Trivselkostnader	2 554	7 815
	285 582	256 312
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	53 973	57 705
Uppvärmning	365 707	363 969
Vatten	43 777	41 328
Sophämtning	15 481	15 480
	478 938	478 482
Administrationskostnader		
Hemsida	1 248	0
Administration, kontorsmateriel	1 939	1 931
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	3 209
Styrelseomkostnader	8 708	4 461
Revisionsarvode extern revisor	20 441	21 691
Möteskostnader	1 000	1 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	56 396	54 980
Bankkostnader	3 135	2 741
Medlems- och föreningsavgifter	0	4 932
	92 867	94 945

Handwritten signatures and initials:
KW
Hd
FW

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt	88 400	0
Kommunal fastighetsavgift	61 425	146 990
	149 825	146 990

Avskrivningar

Avskrivning byggnader	136 233	136 233
Avskrivning fastighetsförbättringar	346 890	346 890
Avskrivning markanläggning	21 431	28 578
Avskr tvättstuga	0	15 383
	504 554	527 084

Not 3 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 887 847	44 887 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 887 847	44 887 847
Ingående avskrivningar	-3 212 510	-2 685 426
Årets avskrivningar	-504 554	-527 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 717 064	-3 212 510
Utgående redovisat värde	41 170 783	41 675 337
Taxeringsvärden byggnader	26 800 000	26 800 000
Taxeringsvärden mark	29 840 000	29 840 000
	56 640 000	56 640 000
Bokfört värde byggnader	41 170 783	41 675 337
Bokfört värde mark	22 839 071	22 839 071
	64 009 854	64 514 408

Not 4 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	29 194	24 484
Förutbetald bredband	24 975	24 975
Förutbetald ekonomisk förvaltning	14 151	0
	68 320	49 459

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 312 690	3 620 188	1 047 131	-1 579 197	154 247
Reservering yttre fond			169 920	-169 920	
Disposition av föregående års resultat:				154 247	-154 247
Årets resultat					217 269
Belopp vid årets utgång	40 312 690	3 620 188	1 217 051	-1 594 870	217 269

RW
Hue
Fin
xw

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,09 %	2013-09-25	12 500 000	12 500 000
Swedbank Hypotek AB	3,23 %	2017-04-25	9 000 000	9 000 000
			21 500 000	21 500 000

Not 7 Upplupna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupet revisorsarvode	20 625	20 625
Upplupen kostnad för vatten	2 283	1 800
Upplupna räntekostnader	107 184	103 000
	130 092	125 425

Stockholm den 15 2013



Tomas Lundin
Ordförande



Ole Lien
Kassör

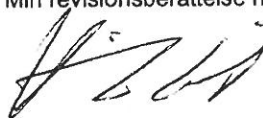


Karin Werner-Erichsen
Sekreterare



Ferens Nötzel
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2013



Henrik Lind
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvadraten 26, org. nr 769607-8745

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvadraten 26 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 Brf Kvadraten 26s 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kvadraten 26 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.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 10 maj 2013

Henrik Lind
Auktoriserad revisor