

Bostadsrättsföreningen Kvadraten 33

Organisationsnummer 769607-1781

Årsredovisning för räkenskapsåret 2003-01-01-- 2003-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvadraten 33, Stockholms kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2003, föreningens andra verksamhetsår.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Finansieringsanalys	8
Noter	9-13

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

plan

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Enligt föreningsstämmobeslut får upplåtelse av bostadsrätt endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnad

Byggnaden som uppfördes av byggherre H Kilgren och byggmästare A.J Johansson under åren 1930-32, ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Stockholm Kvadraten 33. Föreningen förvärvade fastigheten 2002-01-17. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Föreningens byggnader utgörs av ett sexvåningshus samt vindsvåning med 49 lägenheter (40 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt) och 5 lokaler.

Friköpt tomt om 791 kvm. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3.337 kvm, varav 2.568 kvm utgör lägenhetsyta och 769 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

35 st. 1 rum och kök

14 st. 2 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 12-årig underhållsplan upprättad som vid behov, minst en gång per år, uppdateras av styrelsen. Underhållsplanen ligger till grund för styrelsens bedömning på nivå av likvida medel samt föreningsstämmans beslut om i anspråktagande av yttre fond. Årligen avsätts drygt 125.000 kr till den yttre fonden, enligt föreningens stadgar ska minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde reserveras.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 3.193.000 kr för den närmaste 12-årsperioden. Det vill säga från och med år 2004 och till och med år 2015. Av de större arbeten som planeras de närmaste två åren avser drygt 600.000 kr investeringar för stambyte/reparationer av de avloppsstammar som tidigare ej är åtgärdade. Ytterligare 440.000 kr är reserverade för ett eventuellt byte av fastighetens elstammar.

Styrelsen beräknar att ovan nämnda underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel samt reservation i kassa efter försålda bostadsrätter. Den ekonomiska planen medger även en eventuell finansiering genom nyupptagna lån om behov skulle uppstå vid en förändrad situation. Beträffande fastighetsskötsel anlätades i början av perioden Göran Johnssons Fastighetservice och under senare delen av perioden fastighetsskötare Håkansson & Svensson.

Föreningens lokaler

<i>Verksamhet</i>	<i>Löptid t o m</i>
Frukt&Konfektyrbutik	2005-12-31
Klädbutik	2004-12-31
Fotoaffär	2004-12-31
Konditori	2004-12-31
Tandläkare	2005-09-30

Hea

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 57 medlemmar.

Under året har en upplåtelse och tre överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser utgår en överlåtelseavgift om 2,5% av prisbasbelopp enligt norm vilken debiteras köparen. Vid pantsättning utgår pantsättningsavgift om 1% av prisbasbelopp enligt norm vilken debiteras pantsättaren.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2001-05-29.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Kvadraten 33 är ansluten till Fastighetsägarna Stockholm. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets-/informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar alt. anslås på föreningens anslagstavla som är placerad i tvättstugan.

Nya avtal

Föreningen har under året tecknat följande avtal:

Telia AB	Porttelefon	2003-01-14
Norrorts Plåtslageri AB	Snö –och isräjning	2003-11-24
Fastighetsägarna Stockholm AB	Fastighetsjour, förmedling av larm	2003-12-29
Håkansson & Svensson HB	Fastighetsskötsel	2003-02-19

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2003-06-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Karin Carlbark	Ledamot	Ordförande
Victor Setterlund	Ledamot	Sekreterare
Ulf Moström	Ledamot	Kassör
Gustav Almqvist	Ledamot	
Eleonora Bergendal	Suppleant	
Lars Lindberg	Suppleant	

Torbjörn Elensky, ledamot, avgick på egen begäran augusti 2003 p.g.a. tidsbrist.

- Vid föreningsstämman avgick Per Tullgren och Anita Logren ur styrelsen.
- Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda sammanträden samt extra föreningsstämma den 13/4 (20 st. närvarande samt 14 st. fullmakter).
- Styrelsens arvoderas i enlighet med stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.
- Styrelsen kan kontaktas per telefon alt. genom styrelsens/föreningens brevlåda i porten.

Revisorer

Ingela Andersson (ordinarie)
PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Westerberg (suppleant)
PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Håkan Peterson, Ulf Moström och Rolf Ekelund.

pen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenhet 28 (tidigare hyresrätt) har under 2003 upplåtits som bostadsrätt.

Extra underhåll

- Ombyggnad av entréparti inkl. ny golvmatta och utflyttning av entrédörr samt ny porttelefon.
- Reparation av lägenhet nr. 28 inför uthyrning och försäljning.
- Reparation av läckande avloppsledning i krypgrunden.

Planerat underhåll enligt underhållsplan

- Byte av golvrännor samt del av avloppsledning i lokal (Konditori).
- Högtryckstvätt, reparation samt målning av yttre plåttak och övriga plåtdetaljer på yttertak.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Lägenhet 25 (tidigare hyresrätt) har under 2004 upplåtits som bostadsrätt.

Planerat underhåll enligt underhållsplanen

- Ny dagvattenbrunn med extra breddavlopp utanför lokal (Konditoriets personalentré).
- Högtrycksspolning och rensning av samtliga köksstammar samt påstick mot stammar i badrum.

Föreningens ekonomi

Styrelsens avsikt är att så länge föreningen är oäkta, så skall dels den bokföringsmässiga avskrivningen motsvara den skattemässiga avskrivningen, dels skall underhåll på fastigheten kostnadsföras som en direkt kostnad för innevarande år, vilket innebär att föreningen med största sannolikhet går med förlust de närmaste åren, då en del större underhållsåtgärderna är planerade inom denna tid.

Årsavgifter

Styrelsen ser ingen omedelbar orsak att höja (eller sänka) årsavgifterna men vill poängtera att på grund av att föreningen är relativt nybildad, så kan planerna och budgeten komma att behöva revideras under de närmast åren, vilket kan komma att föranleda höjningar av årsavgifterna.

Kommentarer till resultatunderskott

Följande två huvudsakliga orsaker ligger till grund för det relativt stora underskott som föreningen uppvisat i 2003 års bokföring:

- Styrelsen anser att den bokföringsmässiga avskrivningen skall motsvara den skattemässiga avskrivningen, vilken uppgår till 2% av anskaffningsvärdet. Detta innebär för 2003 en bokföringsmässig kostnad på närmare 800 000 Kr.
- Under 2003 har ett antal planerade och extra underhåll utförts som belastat föreningens ekonomiska resultat med omkring 550 000 Kr.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt erläggs med 0,5 % av fastighetens taxeringsvärde för bostäder och 1% för lokaler. Taxeringsvärdet framgår av not.

Inkomstskatt

Eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag betalar Brf. Kvadraten 33 för närvarande inte någon inkomstskatt.

Förmögenhetsskatt

Medlemmarna erlägger, utifrån den kontrolluppgift föreningen lämnar till Skatteverket, förmögenhetsskatt på sin andel av föreningens förmögenhetsvärde.

Räntebidrag

Föreningen erhåller räntebidrag med 30 % av bidragsunderlaget (3.111.000 kr) multiplicerat med subventionsräntan 6,42 %.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har ett löpande avtal med Fastighetsägarna Stockholm AB beträffande kameral förvaltning. Enligt avtal fakturerar Fastighetsägarna Stockholm AB föreningen för nedlagd tid.

Ålen

Förslag till behandling av förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten 3.335.612 kr, överförs i ny räkning.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Handwritten mark

Resultaträkning		2003 01 01- 2003 12 31	2002 01 17- 2002 12 31
Nettoomsättning	Not 2	3 053 139	2 841 998
Fastighetens kostnader			
Drift	Not 3	- 1 235 139	- 2 024 556
Underhåll	Not 4	- 572 876	- 117 954
Fastighetsskatt		- 285 160	- 258 107
Avskrivningar	Not 1,7	- 792 523	- 792 523
Rörelseresultat		167 441	- 351 142
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	68 539	57 893
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	- 1 685 245	- 1 593 098
Resultat efter finansiella kostnader		- 1 449 265	- 1 886 347
Skatt		-	-
Årets resultat		- 1 449 265	- 1 886 347 <i>fler</i>

Balansräkning		2003-12-31	2002-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	<u>60 330 779</u>	<u>61 123 302</u>
		60 330 779	61 123 302
Summa anläggningstillgångar		60 330 779	61 123 302
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 8	18 853	65 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>10 477</u>	<u>16 450</u>
		29 330	82 278
Kassa och bank			
Bank	Not 10	<u>3 153 438</u>	<u>1 491 912</u>
		3 153 438	1 491 912
Summa omsättningstillgångar		3 182 768	1 574 190
SUMMA TILLGÅNGAR		63 513 547	62 697 492

g

Balansräkning	2003-12-31	2002-12-31
Eget kapital	Not 11	
Bundet eget kapital		
Insatser	31 564 569	30 512 095
Upplåtelseavgifter	<u>1 147 526</u>	<u>-</u>
	32 712 095	30 512 095
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	- 1 886 347	-
Årets resultat	<u>- 1 449 265</u>	<u>- 1 886 347</u>
	- 3 335 612	- 1 886 347
Summa eget kapital	29 376 483	28 625 748
Avsättningar		
Fond för yttre underhåll	Not 12 <u>243 282</u>	<u>117 954</u>
	243 282	117 954
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>33 220 000</u>	<u>33 220 000</u>
	33 220 000	33 220 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	83 300	155 668
Skatteskulder	89 833	68 691
Mervärdesskatt	23 052	20 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>477 598</u>	<u>489 097</u>
	673 783	733 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	63 513 547	62 697 492
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter	Not 15 37 000 000	37 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga <i>luc</i>

Finansieringsanalys	2003-12-31	2002-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	167 441	- 351 142
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Återföring avskrivningar	792 523	792 523
Reservering till yttre fond	125 328	117 954
Ränteintäkt	68 539	57 893
Räntekostnad	- 1 685 245	- 1 593 098
Inkomstskatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	- 531 414	- 975 870
Förändringa av rörelsekapital (exkl likvida medel)		
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	52 948	- 82 278
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	- 60 007	733 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	- 538 473	- 324 358
Investeringsverksamhet		
Investeringar i byggnader / ombyggnader och mark	-	- 61 915 825
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	- 61 915 825
Finansieringsverksamhet		
Insatser / upplåtelseavgift	2 200 000	30 512 095
Amortering nyupptagna lån	-	33 220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 200 000	63 732 095
Årets kassaflöde	1 661 527	1 491 912
Likvida medel vid årets början	1 491 912	-
Likvida medel vid årets slut (not 10)	3 153 438	1 491 912

leen

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnaden skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
-----------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts enligt föreningens stadgar med 0,3% av taxeringsvärdet. I årets redovisning redovisas fonden på samma sätt som i föregående års redovisning. Från nästa räkenskapsår kommer fonden att redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 som trädde i kraft den 1 januari 2004.

Finansieringsanalys

I årsredovisningen ingår en finansieringsanalys då nettot av tillgångarna i föreningen enligt balansräkningen för de två senaste räkenskapsåren överstiger gränsvärde motsvarande 1 000 prisbasbelopp.

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har inte tagits till periodiseringseffekter.

Som likvida medel klassificeras banktillgodohavanden.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

lur

Noter	2003-12-31	2002-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	959 149	820 660
Hyror lokaler	1 833 001	1 713 155
Hyror bostäder	257 770	308 183
Övriga intäkter	3 219	0
Nettoomsättning	3 053 139	2 841 998
Not 3 Drift		
Uppvärmning	398 297	344 144
Fastighetsskötsel och städning	100 713	93 446
Reparationer	194 477	119 579
El	54 877	36 431
Vatten	77 218	78 804
Sophämtning	62 431	55 136
Fastighetsförsäkring	37 185	27 685
Kabeltv	30 172	27 266
Övriga fastighetskostnader	27 567	63 505
Förvaltningsarvode	73 376	67 569
Övr externa tjänster	120 569	69 616
Ombildningskostnad	0	325 000
Inteckningar	0	716 375
	1 176 882	2 024 556
Not 3:1 Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader		
Utbetald timersättning	5 650	0
Reserverat styrelsearvode	4 750	0
Sociala kostnader	1 043	0
	11 443	0
Not 3:2 Revisionskostnader		
Juseco HB avseende 2002	16 252	0
Öhrlings avseende 2003	30 562	0
	46 814	0
Not 3 Summa	1 235 139	2 024 556

lee

Noter	2003-12-31	2002-12-31
Not 4 Underhåll		
Underhåll	447 548	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	125 328	117 954
	<u>572 876</u>	<u>117 954</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Handelsbanken	2 149	632
Avräkningskonto förvaltningen	6 009	5 721
Övriga ränteintäkter	465	111
Räntebidrag	59 916	51 429
	<u>68 539</u>	<u>57 893</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	1 685 245	1 593 098
	<u>1 685 245</u>	<u>1 593 098</u>
Not 7 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	61 915 825	61 915 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>61 915 825</u>	<u>61 915 825</u>
Ingående avskrivningar	-792 523	0
Årets avskrivningar	-792 523	-792 523
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 585 046</u>	<u>-792 523</u>
Utgående ackumulerat värde	60 330 779	61 123 302
Varav byggnader	38 041 082	38 833 605
Varav mark	22 289 697	22 289 697
Taxeringsvärde		
Byggnader	26 816 000	25 304 000
Mark	14 960 000	14 014 000
	<u>41 776 000</u>	<u>39 318 000</u>
Bostäder	26 520 000	24 648 000
Lokaler	15 256 000	14 670 000
	<u>41 776 000</u>	<u>39 318 000</u>

See

Noter	2003-12-31		2002-12-31		
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
MBL Consulting AB		0		52 243	
Pg hyror, förvaltning		13 790		13 585	
Skattekonto		5 063		0	
		<u>18 853</u>		<u>65 828</u>	
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Com hem, kabeltv kv 1 2003		0		7 543	
Entremattor		437		0	
Fastighetsförsäkring 1/1 - 31/1		3 549		2 416	
Upplupet räntebidrag		6 491		6 491	
		<u>10 477</u>		<u>16 450</u>	
Not 10 Kassa och bank					
Handelsbanken		2 394 227		219 249	
Avräkningskonto förvaltningen		759 211		1 272 663	
		<u>3 153 438</u>		<u>1 491 912</u>	
Not 11 Förändringar av eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt kapital
Belopp vid årets ingång	30 512 095	0	0	-1 886 347	28 625 748
Justering av ingående balans	30 000				30 000
Förändring under året	1 022 474	1 147 526	-1 886 347	1 886 347	2 170 000
Årets resultat				-1 449 265	-1 449 265
Belopp vid årets utgång	31 564 569	1 147 526	-1 886 347	-1 449 265	29 376 483
Not 12 Fond för yttre underhåll				2003-12-31	2002-12-31
Ingående värde				117 954	0
Årets avsättning				125 328	117 954
Utgående värde				<u>243 282</u>	<u>117 954</u>
Not 13 Skulder till kreditinstitut				Amortering 2 004	Skuldbelopp 2003-12-31
Låneinstitut	Räntebindn.tid	Räntsats			
Stadshypotek	2004-01-30	5,27%		0	17 264 000
Stadshypotek	2008-03-01	4,90%		0	15 956 000
					<u>33 220 000</u>

Lån med räntesats 5,27 % omsattes 2004-01-30 och löper med rörlig ränta. Per 2004-01-30 uppgick denna ränta till 3,25 %.

lu

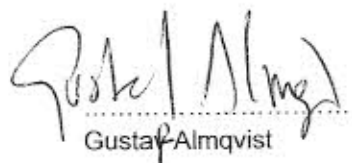
Noter	2003-12-31	2002-12-31
Not 14		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	151 349	212 012
Upplupna utgiftsräntor	214 617	269 976
Öhrlings	30 562	0
Fortum, värme	46 491	0
Diverse utlägg	1 789	0
Söder kyl	3 594	0
Sophämtning	3 439	0
Fastighetsägarna Stockholm AB	266	0
Reserverat styrelsearvode	4 750	0
Reparationer	5 260	0
Fastighetsskötsel	8 628	0
Stockholm vatten 13-31/12	4 310	4 109
Fortum, el	2 543	3 000
	<u>477 598</u>	<u>489 097</u>
Not 15		
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev	37 000 000	37 000 000

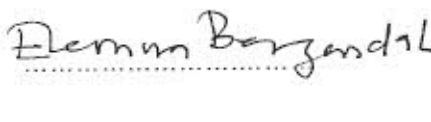
Stockholm 2004-04-02


Karin Carlbark


Victor Setterlund


Ulf Moström


Gustaf Almqvist


Elinor Bergendal


Lena Lid

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2004


Ingela Andersson
Godkänd revisor

