

Bostadsrättsföreningen Kvadraten 33

Organisationsnummer 769607-1781

Årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvadraten 33, Stockholms kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2009, föreningens åttonde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Finansieringsanalys	9
Noter	10-14

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. 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 (47 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt) och 5 lokaler.

Friköpt tomt om 791 kvm. Den totala bruksarean enligt taxeringsbesked uppgår till 3 381 kvm, varav 2 568 kvm utgör lägenhetsyta och 813 kvm lokalyta. Under 2008 har en uppmätning av fastighetens lokalytor genomförts enligt Svensk Standard.

Lägenhetsfördelning:

35 st. 1 rum och kök
14 st. 2 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 20-årig underhållsplan upprättad. Den uppdateras vid behov, minst en gång per år, av styrelsen. Underhållsplanen är framtagen av ÄF Infrastruktur. Underhållsplanen ligger till grund för styrelsens bedömning på nivå av likvida medel samt föreningsstämmans beslut om i anspråkstagande av yttre fond. Enligt föreningens stadgar ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till fond för föreningens fastighetsunderhåll. För 2009 innebär detta en avsättning på 167 400 kr.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 9 040 000 kronor för den närmaste 20-årsperioden, det vill säga från och med år 2010 till och med år 2028. Under 2010 ska alla ytterfönster renoveras, omläggning av yttertaket kommer att ske samt helrenovering av fasaden mot gården. Kontraktsumman för detta arbete är på 2 540 000 kronor. Under de närmaste åren kommer också cirka 400 000 kronor att behöva avsättas för fortsatt stambyte/reparationer av de avloppsstammar som ännu ej är åtgärdade.

Styrelsen beräknar att ovan nämnda underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel samt reservation i kassa alternativt ett ökat låneutrymme genom amorteringar. Den ekonomiska planen medger en eventuell finansiering genom nyupptagna lån om behov skulle uppstå vid en förändrad situation.

Beträffande fastighetsskötsel anlitas under perioden Görans Fastighetsservice.

Föreningens lokaler

Verksamhet	Löptid t o m
Tobaksaffär	2011-12-31
Klädbutik	2013-12-31
Fotoaffär	2013-09-30
Konditori	2014-12-31
Tandläkare	2011-09-30

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 63 (62) medlemmar.

Under året har åtta (tre) överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse 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.

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 alternativt anslås i anslutning till entrén och/eller hissarna.

Nyheter, information, kalendarium etc. finns även på föreningens hemsida: www.brkqvadraten33.se

Nya avtal

Föreningen har under året tecknat följande avtal:
OpenNet, för leverans av bredbandstjänster i det nya fibernätet.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju styrelseledamöter samt minst en och högst tre styrelsesuppleanter. Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämma 2009-05-04 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Stina Fernström	Ledamot	Ordförande
Jenny Caesar	Ledamot	Kassör
Mona Backhans	Ledamot	Sekreterare
Carl Bock	Ledamot	
Lovisa Brodin	Suppleant	
Leif Nilsson	Suppleant	

- Vid föreningsstämman 2009 avgick Per Tullgren (Ledamot), Matilda Öhman (Ledamot) och Jesper Skiöld (Ledamot) ur styrelsen.
- Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 16 (13) protokollförda sammanträden.
- Styrelsens arvoderas i enlighet med stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.
- Styrelsen kan kontaktas per telefon, e-post, via föreningens hemsida alternativt genom föreningens brevlåda i entrén.

Revisorer

Ingela Andersson (ordinarie)
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Westerberg (suppleant)
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Per Tullgren

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Föreningens rörliga lån lades om till 90-dagarslån.
- Ett lokalhyresavtal har omförhandlats (konditoriet).
- Ett lokalhyresavtal har förlängts (klädaffären).
- Föreningen har tagit nya lån på 1,5 miljoner för att täcka indragning av el och fiberoptik.

Planerat underhåll enligt underhållsplan

- Ny dörr till soprummet via entrén har installerats.
- Dörrarna till gemensamma utrymmen (cykelrum, vindar och panncentral) har bytts ut och bricklässystem har installerats.
- Indragning av trefasel och fiberoptik har utförts.
- Upphandling av entreprenad för tak-, fasad- och fönsterrenovering har genomförts.

Extra underhåll

- Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts av fastighetens ventilationssystem.
- Upprustning har skett av vädringsbalkonger med ny trätrall, möbler, blommor och eluttag.
- Målning av soprummet har utförts.
- Cykelförrådet har målats om.
- Spolning har skett av fastighetens köksstammar.
- Fuktvarnare under diskbänken och nya brandvarnare har monterats i alla lägenheter.
- Hängrännor på taket mot Allhelgonatrappan har reparerats.
- Hissen i A-uppgången har renoverats.
- Tryckkärlet i pannrummet har bytts ut.
- Energideklaration har upprättats.

Övrigt

- Lokalhyresgästen Flirt (klädaffär) har överlåtit sitt hyresavtal på Malinista.
- Fortum har installerat värmeväxlare åt SL så att de får egen fjärrvärmeleverans.
- Lägenhetsnumrering har tagits fram enligt lantmäteriets anvisningar.
- En ny 20-årig underhållsplan har upprättats med hjälp av ÅF.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Större delen av föreningens 90-dagars lån har bundits om med längre bindningstider.
- Fiberoptik har installerats i lägenheterna.
- Renovering av tak, fasad och fönster har inletts.
- Anmärkningar från OVK-besiktningen har åtgärdats.

Föreningens ekonomi

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

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

Kommentarer till resultatunderskott

Följande två huvudsakliga orsaker ligger till grund för det underskott som föreningen uppvisat i 2009 års bokföring:

- Styrelsen anser att den bokföringsmässiga avskrivningen ska motsvara den skattemässiga avskrivningen, vilken uppgår till 2 % av anskaffningsvärdet. Detta innebär för 2009 en bokföringsmässig kostnad på närmare 800 000 kr.
- Under 2009 har planerat och extra underhåll utförts som belastat föreningens ekonomiska resultat med drygt 1 500 000 kr.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt har för 2009 erlagts med 1272 kr per lägenhet och 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdet framgår av not. 6.

Räntebidrag

Föreningen erhåller räntebidrag med 7032 kronor vilket motsvarar cirka 7 % av bidragsunderlaget (3 111 000 kr) multiplicerat med fastställd subventionsränta.

Räntebidragen trappas ned årligen och efter 2011 utbetalas inte längre något räntebidrag.

Fastighetsförvaltning

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

Förslag till behandling av förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	-1 250 022
Balanserad förlust	-7 377 821
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	<u>-167 400</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-8 795 243

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten överförs i ny räkning.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning		2009 01 01- 2009 12 31	2008 01 01- 2008 12 31
Nettoomsättning	Not 1	3 390 699	3 200 812
Fastighetens kostnader			
Drift	Not 2	- 1 577 595	- 1 420 293
Underhåll	Not 3	- 1 422 220	- 1 128 779
Fastighets-skatt / -avgift		- 214 328	- 209 600
Avskrivningar	Not 6	- 792 523	- 792 523
Rörelseresultat		- 615 967	- 350 383
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	9 603	84 440
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	- 715 349	- 1 321 273
Resultat efter finansiella kostnader		- 1 321 713	- 1 587 216
Skatt föregående år		71 691	-
Årets resultat		- 1 250 022	- 1 587 216

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	<u>55 575 641</u>	<u>56 368 164</u>
		55 575 641	56 368 164
Summa anläggningstillgångar		55 575 641	56 368 164
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 7	426 910	140 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>15 241</u>	<u>18 235</u>
		442 151	159 149
Kassa och bank			
Bank	Not 9	<u>1 548 129</u>	<u>689 596</u>
		1 548 129	689 596
Summa omsättningstillgångar		1 990 280	848 745
SUMMA TILLGÅNGAR		57 565 922	57 216 910

la

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 10		
Bundet eget kapital			
Insatser		33 209 986	33 209 986
Upplåtelseavgifter		3 952 109	3 952 109
Fond för yttre underhåll		970 482	803 082
		<u>38 132 577</u>	<u>37 965 177</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 7 377 821	- 5 623 204
Årets resultat		- 1 250 022	- 1 587 216
		<u>- 8 627 843</u>	<u>- 7 210 420</u>
Summa eget kapital		29 504 734	30 754 757
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	27 020 000	25 520 000
		<u>27 020 000</u>	<u>25 520 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		520 515	238 274
Källskatt		-	48 609
Mervärdesskatt		48 538	118 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	472 135	536 884
		<u>1 041 188</u>	<u>942 153</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 565 922	57 216 910
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för fastighetslån	Not 13	37 000 000	37 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Am

Finansieringsanalys	Not	2009-12-31	2008-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	-	615 967	- 350 383
Återföring avskrivningar	6	792 523	792 523
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-	-
Ränteintäkt	4	9 603	84 440
Räntekostnad	5 -	715 349	- 1 321 273
Återbet. Inkomstskatt		71 691	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-	457 499	- 794 693
Förändringar av rörelsekapital (exkl likvida medel)			
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-	283 003	- 28 598
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder		99 034	116 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-	641 468	- 706 410
Investeringsverksamhet			
Investeringar i byggnader / ombyggnader och mark		-	-
Investeringar i inventarier		-	-
Försäljning av byggnader / inventarier		-	-
Placering värdepapper		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamhet			
Insatser / upplåtelseavgift		-	-
Amortering fastighetslån /Ny upplåning		1 500 000	- 3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		1 500 000	- 3 000 000
Årets kassaflöde		858 531	- 3 706 409
Likvida medel vid årets början		689 598	4 396 007
Likvida medel vid årets slut	9	1 548 129	689 598

ju

Noter

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

Matriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Byggnaden skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstid 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

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Finansieringsanalys

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.

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 042 280	1 042 279
Hyror, bostäder	117 356	116 131
Hyror, lokaler	2 160 528	1 976 029
Fjärrvärme leverans till SL	53 273	55 135
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 262	9 823
Övriga intäkter	0	1 415
Nettoomsättning	3 390 699	3 200 812
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och städning	145 562	174 225
Obligatorisk ventilationskontrol	102 524	0
Reparationer	151 456	130 947
EI	44 214	59 204
Uppvärmning	454 184	422 766
Vatten	68 829	72 679
Sophämtning	56 818	63 743
Fastighetsförsäkring	46 862	43 307
Kabeltv	42 202	39 853
Övriga fastighetskostnader	44 491	39 083
Förvaltningsarvode	87 487	84 011
Övr externa tjänster	165 316	123 570
	1 409 945	1 253 388
Not 2:1 Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	76 585	94 080
Sociala kostnader	23 156	28 389
	99 741	122 469
Not 2:2 Revisionskostnader		
Öhrlings avseende 2009	40 000	0
Öhrlings avseende 2008	27 909	40 000
Öhrlings avseende 2007	0	4 436
	67 909	44 436
Not 2 Summa	1 577 595	1 420 293
Not 3 Underhåll		
Lokaler	5 385	63 645
Installationer	23 900	0
EI	1 154 160	0
Tak	110 841	0
Bostäder	49 500	12 580
Mark / gården	0	249 734
Planerat underhåll 2009	179 573	0
Planerat underhåll 2008	-101 139	802 820
	1 422 220	1 128 779

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Handelsbanken	919	67 478
Avräkningskonto Fasto AB	79	5 012
Övriga ränteintäkter	1 349	245
Skattekonto	224	1 656
Räntebidrag	7 032	10 049
	9 603	84 440
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	715 349	1 321 037
Övriga räntekostnader och finansiella kostnader	0	236
	715 349	1 321 273
Materiella anläggningstillgångar		
Not 6 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	61 915 825	61 915 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 915 825	61 915 825
Ingående avskrivningar	5 547 661	4 755 138
Årets avskrivningar	792 523	792 523
Utgående ackumulerade avskrivningar	6 340 184	5 547 661
Utgående ackumulerat värde	55 575 641	56 368 164
Varav byggnader	33 285 944	34 078 467
Varav mark	22 289 697	22 289 697
Taxeringsvärde		
Byggnader	27 600 000	27 600 000
Mark	28 200 000	28 200 000
	55 800 000	55 800 000
Bostäder	40 600 000	40 600 000
Lokaler	15 200 000	15 200 000
	55 800 000	55 800 000
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar		
Momsfordran	34 214	33 823
Skattefordran	392 696	105 102
Fastighetsägarna Stockholm AB, pg-hyror	0	1 989
	426 910	140 914

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Com hem, kabeltv	10 550	10 550
Resta, tidningsinsamling	0	2 958
Fastighetsförsäkring	3 929	3 638
Upplupet räntebidrag	762	1 089
	15 241	18 235
Not 9 Kassa och bank		
Handelsbanken	1 007 836	406 917
Avräkningskonto Fasto AB	540 293	282 679
	1 548 129	689 596

Not 10 Förändringar av eget kapital	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre undh	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 209 986	3 952 109	803 082	-5 623 204	-1 587 217
Enligt stämmobeslut: Avsättning till yttre fond			167 400	-167 400	
Resultatdisposition				-1 587 217	1 587 217
Årets resultat					-1 250 022
Belopp vid årets utgång	33 209 986	3 952 109	970 482	-7 377 821	-1 250 022

Not 11 Skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Räntebindn. tid	Räntsats	Skuldbelopp	Skuldbelopp
				2009-12-31	2008-12-31
	Stadshypotek	Rörligt	1,44%	2 564 000	2 564 000
	Stadshypotek	2011-03-30	4,11%	7 000 000	7 000 000
	Stadshypotek	Rörligt	1,44%	15 956 000	15 956 000
	Stadshypotek	Rörligt	1,48%	1 500 000	0
				27 020 000	25 520 000

Beräknad amortering kommande bokslutsperiod 0


Handwritten mark

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not		
12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Förutbetalda hyror och avgifter	324 512	201 123
Upplupna utgiftsräntor	65 046	144 874
Städning	3 166	812
Sophämtning	0	2 491
Öhrlings	40 000	40 000
Reserverat styrelsearvode	0	13 000
Fortum, värme	0	51 179
Reparationer	0	16 790
Fastighetsskötsel	2 739	0
Stockholm vatten	4 469	6 108
Fortum, el	6 311	6 789
Stadsmissionen	0	1 188
Sociala avgifter	0	52 530
ÅF-infrastuktur	25 892	0
	<u>472 135</u>	<u>536 884</u>
Not		
13	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	
Uttagna pantbrev	37 000 000	37 000 000

Stockholm

2010-04-28

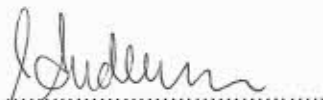

Stina Fernström


Jenny Caesar


Mona Backhans


Carl Bock

Revisionsberättelse har 2010-04-30 avgivits beträffande denna
årsredovisning



Ingela Andersson
Godkänd revisor
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

