Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Kvadraten 21

Org.nr. 769608-8462

Innehållsförteckning

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

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 48 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Fibernät	2013
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 2013-03-26.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlemmar i organisationen Bostadsrätterna.

mm

Medlemmar och hyresgäster
Föreningen hade vid årets slut 60 medlemmar. Under året har 6 överlåtelser skett. Styrelsen har beviljat andrahandsupplåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser under 2014 debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

Styrelsen
Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-05-31 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Hans Lindström	Ordförande
Wolfgang Johansson	Fastighetsansvarig
Jonatan Hedin	Fastighetsansvarig
Daniel Steffner	Sekreterare
Håkan Stålskog	Ekonomi
Carl Ljungmark	Ekonomi
Anders Pettersson	Ledamot t.o.m. hösten 2014
Ginger Andersson	Suppleant

Revisor
Margaretha Morén, BDO Mälardalen AB

Valberedning
Edvin Hertegård
Inga-Britt Wahrenberg

Styrelsesammanträden
Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 12 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året
- Avgiftssänkning om 25 % för bostadsrättsinnehavare fr.o.m. 2013-01-01
- Hyresförhandlingar slutförda med Blomsterhandeln, Sportbutiken samt Tandläkarmottagningen
- 13 nya medlemmar har välkomnats i bostadsrättsföreningen, fördelade på 6 lägenheter
- Kontinuerliga mätningar av gårdsbjälklagrets nivå genomförts i syfte att säkerställa dess bärkraftighet
- Fiberfastighetsnät byggt till samtliga lägenheter och lokaler. Samtliga lägenhetsinnehavare har erbjudits att kostnadsfritt teckna abonnemang med kapacitet 0,5-1 Gb.
- Lägenhet nr 1053 har renoverats och lagts ut till försäljning och sålts för 3650 kkr
- Lägenhetsinnehavare vars lägenheter vetter mot gården har haft möjlighet att få balkong byggd. Totalt 13 st balkonger har byggts.
- Ventilationskontroll i lägenheter genomförd
- Takvärmeanläggning installerad i syfte att minska risk för istappbildning
- En ny tvättmaskin installerad i tvättstugan
- Yogalokalens innehavare har sagt upp hyreskontraktet

Framtida utveckling
- Statusrapport beställd av CBI Betonginstitutet AB beträffande gårdsbjälklaget i syfte att erhålla en oberoende genomgång av renoveringsbehovet.
- Rörspolning i fastigheten genomförs i februari 2014
- Restaurangen lägger ner sin verksamhet. Sportbutiken ny hyresgäst för denna lokal
- Lägenhet nr 1053 har sålts under kvartal 1-2004 för 3650 kkr
- Sex miljoner kronor har amorterats av föreningens lån under kvartal 1- 2014

Föreningens ekonomi
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2013 är - 739 Kkr, efter skatt och avsättning till periodiseringsfond. Resultatet för år 2012 uppgick till - 692 Kkr. Förändringen mellan åren baseras bland annat på minskade årsavgifter men högre lokalhyresintäkter. Året har belastats bl a av kostnader för

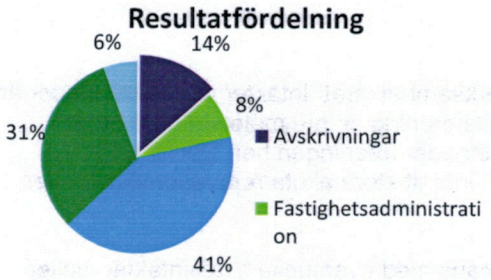
mm

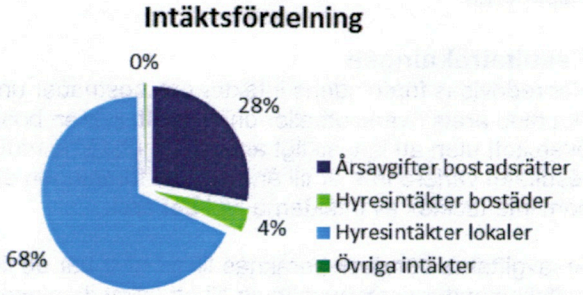
omförhandling av lokalkontrakt. Kostnaderna för el, värme och vatten har minskat något jämfört med föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 648 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Styrelsen beslutade att sänka avgifterna med 25 % från 1 januari 2013.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för 2014.





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 minskat och det har ett samband med att amortering påbörjats på det rörliga lånet samtidigt har räntenivå varit lägre.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2009	2010	2011	2012	2013
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	447	447	447	447	335
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	20 075	20 075	19 239	18 907	18 905
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	25 593	25 593	25 593	25 589	25 589
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,01	3,30	4,02	4,21	4,16
Fastighetens belåningsgrad, % *	45,04	44,90	43,27	43,52	43,80
Värme per kvm bostadsrättsyta, kr	77	170	153	163	158
El per kvm bostadsrättsyta, kr	20	34	28	35	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	– 2 992 612
Årets förlust	– 739 083
	-3 731 695
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	219 000
I ny räkning överföres	– 3 950 695
	-3 731 695

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

mm

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.

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 förskottsinbetalda 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

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 816 965	3 862 593
Övriga rörelseintäkter		1 995	0
		3 818 960	3 862 593
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 170 580	-1 155 888
Fastighetsförsäkring		-33 417	-31 686
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift		-251 290	-248 885
Fastighetsadministration	3	-360 273	-357 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-647 559	-609 984
		-2 463 119	-2 403 673
Rörelseresultat		1 355 841	1 458 920
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		74 674	86 185
Räntekostnader		-1 913 017	-1 937 223
		-1 838 343	-1 851 038
Resultat efter finansiella poster		-482 502	-392 118
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-154 567	-167 164
		-154 567	-167 164
Resultat före skatt		-637 069	-559 282
Skatt på årets resultat	4	-102 014	-131 891
Årets resultat		**-739 083**	**-691 173**

BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	105 010 470	105 615 306
Inventarier, verktyg och installationer	6	404 655	71 607
Pågående nyanläggningar	7	346 300	0
		105 761 425	105 686 913
Summa anläggningstillgångar		105 761 425	105 686 913
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 178	1 415
Övriga fordringar		9	10 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	60 536	33 224
		62 723	45 199
Kassa och bank		4 976 840	5 303 144
Summa omsättningstillgångar		5 039 563	5 348 343
SUMMA TILLGÅNGAR		**110 800 988**	**111 035 256**

BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		66 023 230	66 023 230
Yttre fond		721 600	517 000
		66 744 830	66 540 230
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 992 612	-2 096 839
Årets resultat		-739 083	-691 173
		-3 731 695	-2 788 012
Summa eget kapital		63 013 135	63 752 218
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	10	378 636	224 069
Summa obeskattade reserver		378 636	224 069
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		45 972 523	46 000 000
Summa långfristiga skulder		45 972 523	46 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	22 197	0
Leverantörsskulder		28 657	67 391
Aktuell skatteskuld		184 174	191 498
Övriga skulder		323 367	84 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	878 299	715 973
Summa kortfristiga skulder		1 436 694	1 058 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**110 800 988**	**111 035 256**
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
		58 000 000	58 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 355 841	1 458 920
Avskrivningar	647 559	609 984
Erhållen ränta mm	74 674	86 185
Erlagd ränta	-1 913 017	-1 937 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	165 057	217 866
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-763	-1 415
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-16 761	-10 152
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-38 734	33 856
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	292 248	426 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten	401 047	666 632
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-375 771	0
Förvärv av pågående nyanläggningar	-346 300	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-722 071	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	1 063 588
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	1 186 412
Amortering långfristiga lån	-5 280	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 280	2 250 000
Förändring av likvida medel	-326 304	2 916 632
Likvida medel vid årets början	5 303 144	2 386 512
Likvida medel vid årets slut	**4 976 840**	**5 303 144**

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 5-10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 210 kr per lägenhet. För lokaler 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. Ianspråktagande 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

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden inklusive sociala avgifter har utbetalats med 92 651 kr.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Årsavgifter bostadsrätter	815 278	1 082 256
	Hyresintäkter bostäder	95 289	148 596
	Hyresintäkter lokaler	2 895 486	2 622 075
	Övriga intäkter	10 912	9 666
		3 816 965	3 862 593

Not 2	Driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsskötsel, bevakning och jour	43 963	41 882
	Snöröjning och sandning	12 711	31 749
	Städning och entrémattor	116 842	114 012
	Reparationer, underhåll och förbrukning	308 027	306 845
	Hissar	24 321	41 341
	El	49 214	57 328
	Fjärrvärme	384 475	395 391
	Vatten	84 660	85 554
	Sophämtning	72 627	70 170
	Övriga driftkostnader	73 740	11 616
		1 170 580	1 155 888

Not 3	Fastighetsadministration	2013	2012
	Förvaltningsarvode	85 703	84 841
	Styrelse- och medlemsomkostnader	95 051	87 423
	Revisionsarvode	34 077	18 069
	Advokat- och rättegångskostnader	113 601	53 340
	Bankkostnader	6 670	5 521
	Övriga försäljningskostnader	600	44 635
	Konsultarvode	0	29 459
	Övriga administrationskostnader	24 571	33 942
		360 273	357 230

Not 4	Inkomstskatt	2013	2012
	Resultat före skatt	-482 502	-392 118
	Återläggning avgifter bostadsrätter	-815 278	-1 082 256
	Omräkning genomsnittshyror för bostadsrätter	2 496 258	2 724 960
	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
	Periodiseringfond	-159 238	-167 164
		456 632	500 814

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	107 759 846	107 759 846
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 759 846	107 759 846
	Ingående avskrivningar	-2 144 540	-1 539 704
	Årets avskrivningar	-604 836	-604 836
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 749 376	-2 144 540
	Utgående redovisat värde	105 010 470	105 615 306
	Redovisat värde byggnader	56 895 809	57 500 645
	Redovisat värde mark	48 114 661	48 114 661
		105 010 470	105 615 306
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	73 000 000	68 200 000
	varav byggnader:	36 000 000	32 400 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	83 279	83 279
	Inköp	375 771	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	459 050	83 279
	Ingående avskrivningar	-11 672	-6 524
	Årets avskrivningar	-42 723	-5 148
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 395	-11 672
	Utgående redovisat värde	404 655	71 607

Not 7	Pågående nyanläggningar	2013-12-31	2012-12-31
	Inköp	346 300	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	346 300	0
	Utgående redovisat värde	346 300	0

Balkongprojekt färdigställs 2014.

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetald fastighetsförsäkring	14 434	13 417
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	19 818	0
	Övriga förutbetalda kostnader	18 818	10 019
	Upplupna ränteintäkter	7 466	9 788
		60 536	33 224

mm

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 257 373	3 765 857	517 000	-2 096 839	-691 173
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				-691 173	691 173
Avsättn. till reservfond			204 600	-204 600	
Årets förlust					-739 083
Belopp vid årets utgång	62 257 373	3 765 857	721 600	-2 992 612	-739 083

Not 10 Periodiseringsfond	**2013-12-31**	**2012-12-31**
Periodiseringsfond, taxering 2012	56 905	56 905
Periodiseringsfond, taxering 2013	167 164	167 164
Periodiseringsfond, taxering 2014	154 567	0
	378 636	224 069

Not 11 Långfristiga skulder	**2013-12-31**	**2012-12-31**
Amortering inom 2 till 5 år	108 659	0
Amortering efter 5 år	45 863 864	46 000 000
	45 972 523	46 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
SBAB	2022-01-25	4,38		12 000 000
SBAB	2015-06-01	4,88		16 000 000
SBAB	2017-06-02	3,61		12 000 000
SBAB	rörligt	2,64	22 197	5 994 720
Totalt			22 197	45 994 720

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2013-12-31**	**2012-12-31**
Upplupna värmekostnader	54 492	66 082
Upplupnan revisionskostnader	26 000	18 000
Upplupna räntekostnader	49 600	51 992
Övriga förutbetalda kostnader	25 609	49 727
Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	722 598	530 172
	878 299	715 973

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Stockholm

Håkan Stålskog

Hans Lindström

Carl Ljungmark

Daniel Steffner

Jonatan Hedin

Wolfgang Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 maj 2014

BDO Mälardalen AB

Margaretha Morén

Margaretha Morén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kvadraten 21 för år 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Kvadraten 21 för år 2013.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 22 maj 2014

BDO Mälardalen AB

Margaretha Morén

Margaretha Morén
Auktoriserad revisor