

ÅRSREDOVISNING

för

BRF KVARTERET LODJURET

Org. nr. 769600-4584

ÅR 2010

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2010-01-01-2010-12-31.**

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	6
- balansräkningar	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	14

Brf Kvarteret Lodjuret
769600-4584

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lodjuret 11 i Huddinge kommun.

Ordinarie:

Stefan Herbst	Ordförande
Pia Niemi	Sekreterare
Åsa Krüger	Ekonomi
Carl-Uno Palmquist	Fastighets- ansvarig

Suppleanter:

Ulla Blomberg	
Birgitta Andersson	
Jens Svensson	
Erik Engström	fram till 2010-10-18

Revisorer har varit:

Ordinarie:	Torbjörn Larsson	Auktoriserad Revisor
	KPMG AB	
Suppleanter:	KPMG AB	

Valberedning:

Anders Kristoffersson	Sammanställande
Gerd Henriksson	
Mia Burstein	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 19 maj 2010.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda styrelsemöten.

Brf Kvarteret Lodjuret
769600-4584

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Lodjuret 11, Huddinge kommun.

Byggnadsår/värdeår: 1995-1996

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	103 400 000	87 346 000
Varav byggnader:	80 400 000	71 800 000
Varav mark:	23 000 000	15 546 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen administreras av styrelsen. Avtal med underentreprenörer finns beträffande städning, hisservice, bevakning och UC. För fastighetsskötseln svarar tre deltidsanställda fastighetsskötare (boende i föreningen) efter upplagt schema och under ledning av fastighetsansvarig.

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Föreningen är medlem i SBC (Sveriges Bostadsrättscentrum)

Föreningen är även medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- * Stamspolning i Kkv. 3-13-15-17-19
- * Omläggning av gångbaneplattor vid Kkv 9
- * Ommålning skärmtak samt målning av ståldörrar
- * Extraamortering på rörliga lån med tre miljoner
- * Gymmet har renoverats
- * Arbeten med staket vid uteplatser i Kkv 19. efter borttagning av buskar

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- * Stamspolning i Kkv. 5-7-9-11
- * Uppbyggnad av uterum vid Fotbollsvägen Kkv. 7
- * Ommålning fasad åt nordväst Kkv. 19
- * Ommålning skärmtak
- * Div arb. i Kkv 5 efter vattenläckage på tak

Ekonomi

Avgiftsfri månad Juli 2010 vilket motsvarar ca 650 tkr i minskade intäkter.

Brf Kvarteret Lodjuret
769600-4584

Upplåtelser av bostadsrätter

	2010	2009	2008	2007	2006
Upplåtelse för bostadsändamål	159	159	159	159	159
Upplåtelse för daghemsverksamhet	4	4	4	4	4
Överlåtelser Pågående	18	16	22	29	12
andrahandsupplåtelser	3	1	1	1	2
Antal medlemmar	195	196	197	198	198

Föreningen tar ut avgift för överlåtelser och pantsättningar för att täcka handläggningskostnaden.

Utveckling av resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	8 280	9 005	8 802	8 132	8 805
Rörelseresultat	4 074	5 246	4 729	3 637	4 337
Res. efter finansiella poster	159	1 352	322	-529	819
Balansomslutning	120 537	123 895	123 763	124 284	125 848

Nettoomsättningen är samtliga intäkter under året. Rörelseresultatet är samtliga intäkter minskat med årets samtliga kostnader och avskrivningar. Resultat efter finansiella poster är årets resultat. före bokslutsdispositioner. Föreningen har hittills inte behövt betala inkomstskatt. Balansomslutningen är summa tillgångar vid årets slut.

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007	2006
Likviditet	2,2	3,2	2,6	2,7	2,8
Rörelsekapital tkr	2 800	5 284	4 350	4 262	4 512
Soliditet i %	25%	24%	23%	23%	22%
Förändring av årsavgift i %	0%	0%	0%	0%	0%

Likviditeten visar den kortsiktiga betalningsförmågan och är omsättningstillgångarna genom kortfristiga skulder. Rörelsekapitalet visar med hur mycket omsättningstillgångarna överstiger de kortfristiga skulderna. Föreningen behöver inte utnyttja kortfristiga krediter för de löpande betalningarna. Soliditeten är mätt som eget kapital genom totalt kapital och har förbättrats men är fortfarande låg. Det innebär att föreningen är mycket ränteberoende.

Den avgiftsfria månaden 2007 innebär en 8% lägre avgift men ändå har angetts att förändringen är 0% då ingen ändring gjorts av de löpande månadsavgifterna.

Nyckeltal SEK per kvm boyta (tot 10403 kvm)

	2010	2009	2008	2007	2006
Årsavgift	770	770	770	770	770
Fjärrvärme	101	88	82	84	85
Vatten	16	16	16	16	10
Sophantering	17	16	17	14	13
Räntekostnad netto	376	374	424	401	338
Föreningens lån	8 468	8 789	8 883	8 979	9 074


Dessa nyckeltal möjliggör jämförelse med andra föreningar och boendeformer.

Brf Kvarteret Lodjuret
769600-4584

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	4 530 003
årets vinst	158 773
	<hr/>
	4 688 776
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	310 200
i ny räkning överföres	4 378 576
	<hr/>
	4 688 776

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

Brf Kvarteret Lodjuret
769600-4584

RESULTATRÄKNINGAR

		2010-01-01	2009-01-01
	Not	2010-12-31	2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 079 724	8 739 429
Övriga rörelseintäkter	2	200 205	265 757
		8 279 929	9 005 186
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-396 582	-329 583
Reparationer	4	-244 348	-164 693
Underhåll	5	-29 496	-29 250
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 530 052	-1 353 637
Övriga driftkostnader	7	-288 627	-270 936
Fastighetsskatt		-208 151	-207 336
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-277 990	-240 494
Personalkostnader	9	-506 177	-446 066
Rörelseresultat före avskrivningar		4 798 506	5 963 192
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	11, 12	-724 109	-717 096
Rörelseresultat		4 074 397	5 246 097
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		5 784	85 399
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 106 880	-4 275 199
Räntesubventioner	10	185 472	295 548
Resultat efter finansiella poster		158 773	1 351 845
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		158 773	1 351 845
Årets resultat		158 773	1 351 845

Brf Kvarteret Lodjuret
769600-4584

BALANSRÄKNINGAR	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	115 230 677	115 876 477
Maskiner, inventarier och installationer	12	250 325	296 638
		115 481 002	116 173 115
Övriga långfristiga fordringar			
Insatser SBC		5 000	5 000
		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		115 486 002	116 178 115
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 824	0
Kundfordringar		25 045	25 045
Skattefordringar		150 826	151 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	245 304	158 706
		425 999	335 315
Kassa och bank		4 625 158	7 381 712
Summa omsättningstillgångar		5 051 157	7 717 027
SUMMA TILLGÅNGAR		120 537 159	123 895 142
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		22 943 000	22 943 000
Reserv för framtida fastighetsunderhåll		2 560 677	2 298 639
		25 503 677	25 241 639
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		4 530 003	3 440 196
Årets resultat		158 773	1 351 845
		4 688 776	4 792 041
Summa eget kapital		30 192 453	30 033 680

Brf Kvarteret Lodjuret
769600-4584

BALANSRÄKNINGAR	Not	2010-12-31	2009-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	88 094 032	91 428 777
Summa långfristiga skulder		88 094 032	91 428 777
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	666 624	987 880
Leverantörsskulder		195 277	186 833
Övriga kortfristiga skulder		12 899	5 530
Förskottsbetalda årsavgifter		469 337	508 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	906 537	743 700
Summa kortfristiga skulder		2 250 674	2 432 685
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		120 537 159	123 895 142

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	114 856 000	114 856 000
Härav i eget förvar	7 570 000	7 570 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,56% (0,52%)
Inventarier	20% (20%)
Inredning grovtvättstuga	5% (5%)
TV-anläggning	5% (5%)

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna med 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens byggnader. Avsättningen sker först efter stämmobeslut.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2010	2009
	Årsavgifter bostäder	7 822 302	7 814 298
	Avgiftsbortfall, bostäder	-651 525	0
	Hysesintäkter lokaler	512 179	533 936
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	396 768	391 195
		8 079 724	8 739 429

Brf Kvarteret Lodjuret
769600-4584

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2010	2009
	Tvättstugeavgifter	1 400	3 700
	Gemensamhetslokal	2 200	1 850
	Fjärrkontroll, Garageport	3 800	6 100
	Överlåtelse- & pantavgifter	24 664	25 329
	Vinst avyttring anläggningstillgångar	0	95 000
	Försäkringsersättning	78 768	0
	Övriga intäkter	89 373	133 778
		200 205	265 757

Not 3	Fastighetsskötsel	2010	2009
	Fastighetsskötsel enligt avtal	23 459	19 061
	Städ	187 045	182 000
	Hiss service	107 630	92 286
	Marskötsel	8 078	1 515
	Snöröjning/Halkbekämpning	18 150	2 938
	Förbrukningsmaterial	52 220	31 783
		396 582	329 583

Not 4	Reparationskostnader	2010	2009
	Reparation byggnader	10 133	14 812
	Reparation hiss	4 401	43 324
	Reparation installationer	114 420	83 292
	Reparation värmeinstallationer	0	2 231
	Övriga reparationer	3 592	21 034
	Försäkringsskador	111 803	0
		244 348	164 693

Not 5	Underhållskostnader	2010	2009
	Underhåll installationer	29 496	0
	Underhåll huskropp utv.	0	29 250
		29 496	29 250

Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2010	2009
	El	135 153	106 722
	Fjärrvärme	1 049 766	913 465
	Vatten	168 265	166 808
	Sophämtning	176 868	166 642
		1 530 052	1 353 637

Brf Kvarteret Lodjuret
769600-4584

Not 7	Övriga driftkostnader	2010	2009
	Fastighetsförsäkringar	73 148	65 524
	Självrisk	8 500	0
	Kabel-TV och bredband	206 979	205 412
		288 627	270 936

Not 8	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2010	2009
	Leasing/hyror	3 023	3 460
	Förbrukningsinventarier	27 216	10 252
	Arbetskläder	2 555	893
	Telekommunikation	32 370	35 670
	Försäkringspremier	2 620	1 341
	Revisionsarvode	20 475	24 050
	Arvode ekonomisk förvaltning	122 762	124 660
	Medlemsavgift organisationer	10 866	7 670
	Övriga externa tjänster	10 869	0
	Övriga omkostnader	45 234	32 498
		277 990	240 494

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2010	2009
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	20 475	24 050
Andra uppdrag	0	0
	20 475	24 050

Not 9	Anställda och personalkostnader	2010	2009
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Lön fastighetsskötsel	307 480	239 166
	Arvoden till styrelsen	142 000	160 760
	Övriga ersättningar	1 776	2 013
	Arbetsgivaravgifter	54 921	44 127
		506 177	446 066

Medeltal anställda	Män	1	1
	Kvinnor	0	0

Not 10 Räntesubventioner

Räntesubvention avser bidrag enligt förordningen SFS 1992:0986 om statlig bostadsbyggnadssubvention. Bidragsandel för hyres- och bostadsrättshus, 4%. Subventionsräntan är 3,85%-4,07% för innevarande 5-års period. Nästa ränteförändring sker 2011.

Enligt riksdagsbeslut december 2006 kommer räntesubventionerna att fasa ut under perioden 2007-2010 genom successiv avtrappning av bidragsandelen.

Not 11 Byggnader och mark	2010	2009
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	114 605 377	114 605 377
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 605 377	114 605 377
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-13 828 900	-13 206 000
Årets avskrivningar	-645 800	-622 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 474 700	-13 828 900
Mark		
Ingående markvärde	15 100 000	15 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 100 000	15 100 000
Utgående planenligt restvärde	115 230 677	115 876 477
Taxeringsvärden byggnader	80 400 000	71 800 000
Taxeringsvärden mark	23 000 000	15 546 000
	103 400 000	87 346 000

Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2010	2009
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 389 893	1 429 721
Försäljningar/utrangeringar	0	-194 375
Årets anskaffningsvärde	31 996	154 547
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 421 889	1 389 893
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 093 255	-1 193 434
Försäljningar/utrangeringar	0	194 375
Årets avskrivningar enligt plan	-78 309	-94 196
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 171 564	-1 093 255
Utgående planenligt restvärde	250 325	296 638

Brf Kvarteret Lodjuret
769600-4584

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010	2009
Tv-avgift	52 927	50 313
Försäkring	39 126	34 022
Förvaltningsarvode	8 418	9 954
Telefon	1 897	0
Bevakning m m	10 014	8 295
Vatten	6 651	3 083
Upplupet räntebidrag	46 897	53 039
Upplupna intäkter	79 375	0
	245 304	158 706

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	22 943 000	0	22 943 000
Reserv för framtida fastighetsunderhåll	2 298 639	262 038 *)	2 560 677
Balanserat resultat	3 440 196	1 089 807	4 530 003
Resultat föregående år	1 351 845	-1 351 845	0
Årets resultat	0	158 773	158 773

*) Avsättningar enligt stämmobeslut

Not 15 Skulder till kreditinstitut	2010	2009
Stadshypotek, 6,60%, omsättning 2011-09-01	10 927 123	10 984 407
Stadshypotek, 6,60%, omsättning 2011-09-01	8 147 877	8 190 593
Stadshypotek, 3,28%, tre månaders ränta	4 691 866	7 727 320
* Stadshypotek, 3,77%, omsättning 2013-01-30	13 023 368	13 154 832
* Stadshypotek, 3,77%, omsättning 2013-01-30	5 154 504	5 206 538
Stadshypotek, 3,27%, tre månaders ränta	8 650 363	8 738 368
Stadshypotek, 4,40%, omsättning 2014-04-30	9 550 000	9 650 000
Stadshypotek, 4,99%, omsättning 2012-09-01	19 072 751	19 173 043
Stadshypotek, 4,65%, omsättning 2014-09-01	9 542 804	9 591 556
Nästa års amortering	-666 624	-987 880
	88 094 032	91 428 777

* Räntan bands 2010-02-01

Årets amortering uppgår till 656 tkr samt en extra amortering på 3 milj. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 666 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långgivarna uppgå till 85 427 tkr.



Brf Kvarteret Lodjuret
769600-4584

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010	2009
	Räntekostnader	473 898	393 938
	Styrelsearvode	150 000	150 000
	Arbetgivaravgifter/löneskatt	47 130	47 130
	Revisionsarvode	19 900	21 300
	Fjärrvärme	159 909	118 696
	El	24 750	12 636
	Spolning	23 907	0
	Extra sophämtning	7 043	0
		906 537	743 700

Not 17	Likvida medel	2010	2009
	Likvida medel		
	Kassa och bank	4 625 158	7 381 712
	Räntor		
	Under perioden betald ränta	4 019 590	4 428 269
	Under perioden erhållen ränta	5 784	103 957

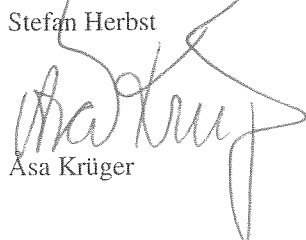
Huddinge 2011-04-12



Stefan Herbst



Pia Niemi



Asa Krüger



Carl-Uno Palmquist

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2011-04-14



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarteret Lodjuret

Org nr 769600-4584

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kvarteret Lodjuret för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 april 2011



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor