

ÅRSREDOVISNING

för

BRF KVARTERET LODJURET

Org. nr. 769600-4584

ÅR 2008

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2008-01-01-2008-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	6
- balansräkningar	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10
- underskrifter	15



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lodjuret 11 i Huddinge kommun.

Styrelseledamöternas mandattid: 0101-0507 0508-1231

Ordinarie:

Bertil Gustafsson	Ordförande	X	X
Birgitta Andersson	Sekreterare	X	X
Åsa Krüger	Ekonomi	X	X
Carl-Uno Palmquist	Fastighets- ansvarig	X	X

Suppleanter:

Ulla Blomberg		X	X
Kriemhilde Gunnari		X	X
Marcus Forsberg		X	
Stefan Herbst			X

Revisorer har varit:

Ordinarie: Jan Nordlöv Auktoriserad revisor
 KPMG Bohlins AB

Suppleanter: KPMG Bohlins AB

Valberedning:

Anders Kristoffersson Sammankallande
Gerd Henriksson
Mia Burstein

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls 2008-05-07. Extra föreningsstämma hölls 2008-11-26 där togs ett första beslut om stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Brf Kvarteret Lodjuret
769600-4584

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Lodjuret 11, Huddinge kommun.

Byggnadsår/värdeår: 1995-1996

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Förvaltning

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

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)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Den lagstadgade energideklarationen genomfördes i januari
- OVK besiktning av samtliga lägenheter samt daghem och föreningslokal
- Rensning av ventilationskanaler utfört av Huddinge sotningsdistrikt
- Byte av filter bakom radiatorer i samtliga lägenheter
- Yttertaksläckage Kkv 3 och 5 åtgärdade
- Kompletteringsplåt på tak på hus med burspråk monterat
- Nedtagning och bortforsling av aspar bakom KKv 17
- Byte av reglerutrustning i undercentral
- Diverse arbeten med hiss Kkv 11
- Åtgärdande av fuktskada i badrum Kkv 7, försäkringsärende
- Klottersanering och målning
- Målning av järnstaket på tunnelmuren mot KKv 13

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Vissa arbeten med värmesystemet har utförts
- Fuktskada i badrum Kkv 5, försäkringsärende
- Underhållsarbeten målning i trapphus
- Målning fasad efter klottersanering KKv 15 mot tunnelmyrning samt gavelvägg vid garageinfart på Fotbollsvägen
- Kontroll av fläktar på yttertak (ventilation från källare)

Ekonomi

Året slutade med ett överskott på 321 838 kronor vilket är ca 95 000 kronor bättre än budgeterat resultat. De närmaste åren har de snabbt reducerade räntesubventionerna stor påverkan på vår ekonomi. Vi har hittills kunnat hålla årsavgiften oförändrad tack vara god likviditet, stor sparsamhet och inte minst det milda vädret.



Brf Kvarteret Lodjuret
769600-4584

Upplåtelser av bostadsrätter

	2008	2007	2006	2005	2004
Upplåtelse för bostadsändamål	159	159	159	159	159
Upplåtelse för daghemsverksamhet	4	4	4	4	4
Överlåtelser Pågående	22	29	12	21	24
andrahandsupplåtelser	1	1	2	5	5
Antal medlemmar	197	198	198	198	199

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

Utveckling av resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	8 802	8 132	8 805	8 723	8 739
Rörelseresultat	4 729	3 637	4 337	4 290	4 302
Res. efter finansiella poster	322	-529	819	306	98
Balansomslutning	123 763	124 284	125 848	126 320	127 365

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	2008	2007	2006	2005	2004
Likviditet	2,6	2,7	2,8	2,2	2,1
Rörelsekapital tkr	4350	4262	4512	3413	3294
Soliditet i %	23	23	23	22	21
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)

	2008	2007	2006	2005	2004
Årsavgift	770	770	770	770	770
Fjärrvärme	82	84	85	84	86
Vatten	16	16	10	18	18
Sophantering	17	14	13	10	11
Räntekostnad netto	424	401	338	383	404
Föreningens lån	8 883	8 979	9 074	9 169	9 270

Dessa nyckeltal möjliggör jämförelse med andra föreningar och boendeformer.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	3 247 833
årets vinst	321 838
	<hr/>
	3 569 671
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	262 038
från reserven för framtida	
fastighetsunderhåll ianspråktages	-132 563
i ny räkning överföres	3 440 196
	<hr/>
	3 569 671

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



RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 720 858	8 009 228
Övriga rörelseintäkter	2	81 228	122 624
		8 802 086	8 131 852
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-389 412	-308 463
Reparationer	4	-228 930	-195 151
Underhåll		-132 563	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 305 381	-1 292 425
Övriga driftkostnader	6	-261 882	-277 117
Fastighetsskatt		-195 600	-272 800
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-262 407	-232 698
Personalkostnader	8	-527 365	-592 700
Rörelseresultat före avskrivningar		5 498 546	4 960 498
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	10, 11	-769 886	-1 323 039
Rörelseresultat		4 728 660	3 637 459
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		303 312	175 757
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 132 342	-4 975 561
Räntesubventioner	9	422 208	632 375
Resultat efter finansiella poster		321 838	-529 970
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		321 838	-529 970
Årets resultat		321 838	-529 970

BALANSRÄKNINGAR	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	116 499 377	117 099 377
Maskiner, inventarier och installationer	11	236 287	406 173
		116 735 664	117 505 550
Övriga långfristiga fordringar			
Insatser SBC		5 000	5 000
		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		116 740 664	117 510 550
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		475	0
Kundfordringar		33 801	0
Övriga kortfristiga fordringar		3 438	0
Skattefordringar		1 621	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	263 790	203 187
		303 125	203 187
Kassa och bank		6 718 716	6 571 000
Summa omsättningstillgångar		7 021 841	6 774 187
SUMMA TILLGÅNGAR		123 762 505	124 284 737
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
13			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		22 943 000	22 943 000
Reserv för framtida fastighetsunderhåll		2 169 164	1 907 126
		25 112 164	24 850 126
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		3 247 833	4 039 841
Årets resultat		321 838	-529 970
		3 569 671	3 509 871
Summa eget kapital		28 681 835	28 359 997

BALANSRÄKNINGAR	Not	2008-12-31	2007-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	92 408 525	93 412 372
Summa långfristiga skulder		92 408 525	93 412 372
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 003 928	1 003 901
Leverantörsskulder		199 348	137 333
Skatteskulder		0	61 543
Övriga kortfristiga skulder		9 345	14 570
Förskottsbetalda årsavgifter		571 848	460 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	887 675	834 345
Summa kortfristiga skulder		2 672 144	2 512 368
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		123 762 505	124 284 737

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



KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		321 838	-529 970
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		769 886	1 323 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 091 724	793 069
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-99 938	139 658
Förändring av kortfristiga skulder		159 776	-29 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 151 563	903 216
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-60 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-60 000
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-1 003 847	-1 003 901
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 003 847	-1 003 901
Årets kassaflöde		147 716	-160 685
Likvida medel vid årets början		6 571 000	6 731 685
Likvida medel vid årets slut	16	6 718 716	6 571 000

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	0,52% (1,00%)
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.

Inkomstskatt

Från och med 2007 är schablonbeskattningen av privatbostadsföretag avskaffad. Dock finns beskattning av kapitalinkomster kvar (28%). Föreningen beskattas för skattepliktiga kapitalkintäkter plus överskott från annan verksamhet än fastighetsförvaltning med avdrag för avdragsgilla kapitalkostnader (dock ej räntekostnader på lån i fastigheten), underskott från annan verksamhet än fastighetsförvaltning och outnyttjat underskott från tidigare år. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 27 162 tkr, en minskning med 303 tkr jämfört med föregående år.

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna med 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens byggnader. Enligt de nya reglerna sker avsättningen först efter stämmobeslut.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2008	2007
	Årsavgifter bostäder	7 818 300	7 818 300
	Avgiftsbortfall, bostäder	0	-651 525
	Hysesintäkter lokaler	503 408	476 513
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	399 150	365 940
		8 720 858	8 009 228

Brf Kvarteret Lodjuret
769600-4584

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2008	2007
	Övriga fasta intäkter	0	3 450
	Tvättstugeavgifter	3 000	0
	Bastuavgifter	1 360	160
	Gemensamhetslokal	1 000	2 110
	Fjärrkontroll, Garageport	1 900	-200
	Överlåtelse- & pantavgifter	38 582	35 781
	Försäkringsersättning	0	68 500
	Övriga intäkter	35 386	12 823
		81 228	122 624
Not 3	Fastighetsskötsel	2008	2007
	Fastighetsskötsel enligt avtal	17 021	9 345
	Städ	198 850	173 600
	Sotning	16 209	0
	OVK kostnad	0	5 250
	Hiss service	106 246	99 238
	Markskötsel	26 905	1 421
	Förbrukningsmaterial	24 181	19 609
		389 412	308 463
Not 4	Reparationskostnader	2008	2007
	Reparation byggnader	11 086	34 861
	Reparation hiss	49 224	95 500
	Reparation installationer	167 249	61 205
	Övriga reparationer	1 371	3 585
		228 930	195 151
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2008	2007
	El	115 309	102 458
	Fjärrvärme	850 798	874 207
	Vatten	166 475	167 752
	Sophämtning	172 799	148 008
		1 305 381	1 292 425
Not 6	Övriga driftkostnader	2008	2007
	Fastighetsförsäkringar	59 979	57 033
	Självrisk	8 000	0
	Bevakningskostnader	0	35 182
	Kabel-TV och bredband	193 903	184 902
		261 882	277 117

Brf Kvarteret Lodjuret
769600-4584

Not 7 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2008	2007
Leasing/hyror	3 032	2 794
Förbrukningsinventarier	17 543	23 364
Arbetskläder	1 466	0
Telekommunikation	31 553	27 863
Försäkringspremier	664	1 127
Revisionsarvode	18 750	21 063
Arvode ekonomisk förvaltning	118 956	113 556
Medlemsavgift organisationer	7 670	7 670
Övriga externa tjänster	26 563	0
Övriga omkostnader	36 210	35 261
	262 407	232 698

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2008	2007
<i>KPMG Bohlins AB</i>		
Revisionsuppdrag	18 750	21 063
Andra uppdrag	0	0
	18 750	21 063

Not 8 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2008	2007
Lön fastighetsskötsel	243 277	261 273
Arvoden till styrelsen	168 933	184 667
Övriga ersättningar	1 288	1 713
Arbetsgivaravgifter	45 117	62 307
Uttagsskatt	68 750	82 740
	527 365	592 700
Medeltal anställda		
Män	1	1
Kvinnor	0	0

Not 9 Rättesubventioner

Rättesubvention avser bidrag enligt förordningen SFS 1992:0986 om statlig bostadsbyggnadssubvention. Bidragsandel för hyres- och bostadsrättshus, 14%. Subventionsräntan är 3,85%-4,07% för innevarande 5-års period. Nästa ränteförändring sker 2011.

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

Not 10 Byggnader och mark	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	114 605 377	114 605 377
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 605 377	114 605 377
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-12 606 000	-11 460 000
Årets avskrivningar	-600 000	-1 146 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 206 000	-12 606 000
Mark		
Ingående markvärde	15 100 000	15 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 100 000	15 100 000
Utgående planenligt restvärde	116 499 377	117 099 377
Taxeringsvärden byggnader	71 800 000	71 800 000
Taxeringsvärden mark	15 546 000	15 546 000
	87 346 000	87 346 000

Not 11 Maskiner, inventarier och installationer	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 429 721	1 369 721
Årets anskaffningsvärde	0	60 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 429 721	1 429 721
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 023 548	-846 509
Årets avskrivningar enligt plan	-169 886	-177 039
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 193 434	-1 023 548
Utgående planenligt restvärde	236 287	406 173



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2008	2007
Tv-avgift	50 633	47 838
Försäkring	31 834	28 477
Förvaltningsarvode	10 365	9 718
Telefon	1 917	1 968
Städning	18 000	0
Bevakning m m	9 067	8 643
Vatten	13 489	
Leasingavgift	473	464
Upplupna ränteintäkter	18 558	0
Upplupet räntebidrag	109 454	106 079
	263 790	203 187

Not 13 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	1 907 126	262 038 *)	2 169 164
Balanserat resultat	4 039 841	-792 008	3 247 833
Resultat föregående år	-529 970	529 970	0
Årets resultat	0	321 838	321 838

*) Avsättningar enligt stämmobeslut

Not 14 Skulder till kreditinstitut	2008	2007
Stadshypotek, 6,60%, omsättning 2011-09-01	11 041 691	11 098 975
Stadshypotek, 6,60%, omsättning 2011-09-01	8 233 309	8 276 025
Stadshypotek, 5,70%, 3 månader rörlig	8 090 960	8 454 600
Stadshypotek, 5,95%, omsättning 2009-04-30	13 292 790	13 436 498
Stadshypotek, 5,95%, omsättning 2009-09-30	5 261 140	5 318 016
Stadshypotek, 5,80%, 3 månader rörlig	8 828 920	8 919 472
Stadshypotek, 4,40%, omsättning 2014-04-30	9 750 000	9 850 000
Stadshypotek, 4,99%, omsättning 2012-09-01	19 273 335	19 373 627
Stadshypotek, 4,65%, omsättning 2014-09-01	9 640 308	9 689 060
Nästa års amortering	-1 003 928	-1 003 901
	92 408 525	93 412 372

Årets amortering uppgår till 1 004 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 1 004 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till 88 392 tkr.



Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2008	2007
	Räntekostnader	554 400	548 293
	Styrelsearvode	140 000	108 000
	Arbetgivaravgifter/löneskatt	43 988	35 000
	Revisionsarvode	18 500	18 500
	Fjärrvärme	112 596	111 563
	El	12 388	12 440
	Övrigt	5 803	549
		887 675	834 345
Not 16	Likvida medel	2008	2007
	Likvida medel		
	Kassa och bank	6 718 716	6 571 000
	Räntor		
	Under perioden betald ränta	5 118 904	4 958 802
	Under perioden erhållen ränta	284 754	175 757

Huddinge 2009-



Bertil Gustafsson



Birgitta Andersson

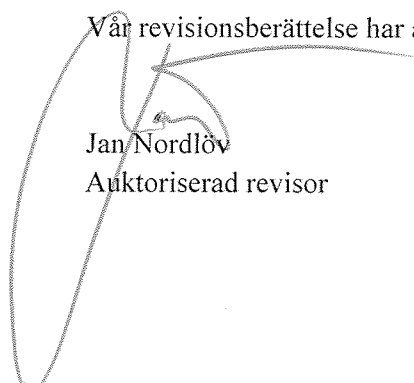


Åsa Krüger



Carl-Uno Palmqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 april 2009



Jan Nordlöf
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarteret Lodjuret

Org nr 769600-4584

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kvarteret Lodjuret för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

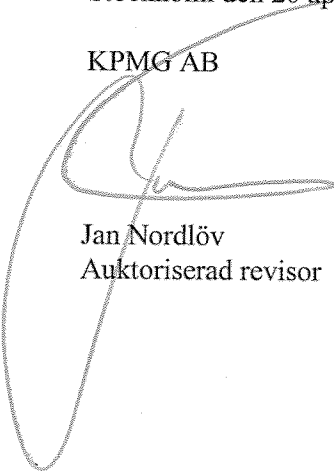
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 april 2009

KPMG AB



Jan Nordlöf
Auktoriserad revisor