

ÅRSREDOVISNING

för

BRF KVARTERET LODJURET

Org. nr. 769600-4584

ÅR 2012

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2012-01-01 - 2012-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	7
- balansräkningar	8
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11
- underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 1994-09-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2009-06-23 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Lodjuret 11 i Huddinge kommun.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2012

Ordinarie:

Stefan Herbst	Ordförande
Pia Niemi	Sekreterare
Iréne Jansson	Ekonomi
Carl-Uno Palmqvist	Fastighetsansvarig

Suppleanter:

Birgitta Andersson
Gerd Henriksson
Ulla Blomberg

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2012

Ordinarie:

Jens Svensson	Ordförande
Pia Niemi	Sekreterare
Iréne Jansson	Ekonomi
Carl-Uno Palmqvist	Fastighetsansvarig

Suppleanter:

Birgitta Andersson
Gerd Henriksson
Stig Bälter
Kristoffer Klang

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

KPMG AB	
Torbjörn Larsson	Auktoriserad revisor

Valberedning

Anders Kristoffersson	Sammanställande
Birgitta Ervik	
Sirkku Ora	
Lars Johansson	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 24 maj 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 15 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Lodjuret 11 i Huddinge kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 1995-1996.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	103 400 000	103 400 000
Varav byggnader:	80 400 000	80 400 000
Varav mark:	23 000 000	23 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If försäkringar.

Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningens medlemmar har skött viss skötsel.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Föreningen är även medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Avtal med leverantörer

Städning	Dunder Rent
Snöröjning	Celviki
Hissavtal	Kone
Kabel-TV	Comhem
El	Vattenfall Fortum
Värme	Södertörns fjärrvärmeverk
Vatten	Stockholm vatten
Sophämtning	SRV
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ommålning av trapphus i Kkv 11 samt utvändig målning av fasad plan 3 i Kkv 5

Målning av parkbänkar samt staket mellan Kkv 7 och 9

Förlängning av handledare av stål i backen mellan sophuset och Kkv 5

Förstärkningsplåtar på tak i Kkv 7, 17 och 19

Justering och omläggning av betongtrappa mellan x-väg och lusthus

OVK-besiktning på förskolan Kulramen

Hysesfri månad juli 2012

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Fuktskada i kök i Kkv 17, pågående försäkringsärende

Filterbyte i samtliga lägenheter

Ombyggand av hiss i Kkv 11

Bättringsmålning av entrétag i Kkv 9 samt fogning mellan vägg och tak

Bättringsmålning av samtliga ståldörrar

Frisering av ek på Fotbollsvägen

Trädfällning vid Fotbollsvägen mot gränsen till BRF Kv. Lejonet

Parkeringsplatser för mopeder i garage

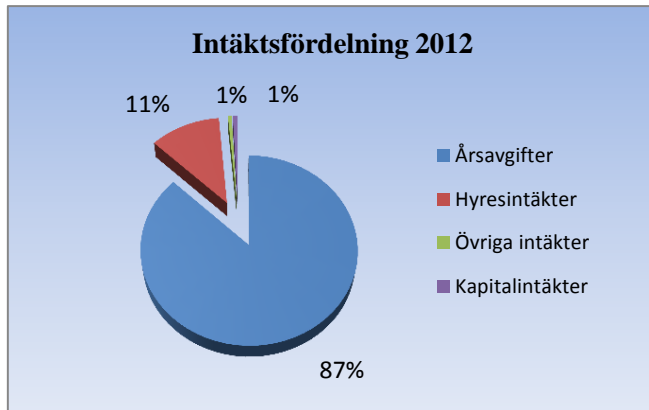
Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2012.

Styrelsen har under året förhandlat fram bra räntor och lånelängd på föreningens lån.

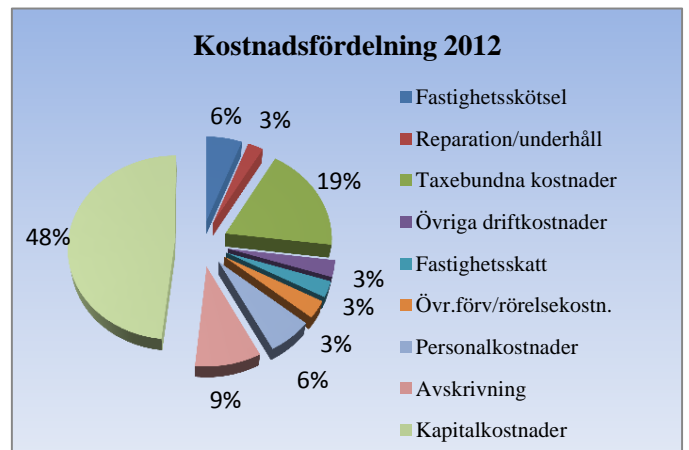
Årets resultat är ca 100 tkr sämre än budgeterat resultat.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	7 167
Hysesintäkter	939
Övriga intäkter	48
Kapitalintäkter	67
Summa	8 221

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	457
Reparation/underhåll	199
Taxebundna kostnader	1 466
Övriga driftkostnader	232
Fastighetsskatt	222
Övr.förv/rörelsekostn.	248
Personalkostnader	502
Avskrivning	739
Kapitalkostnader	3 804
Summa	7 870



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	8 154	8 795	8 280	9 005	8 802
Resultat efter fin. poster, tkr	351	831	159	1 352	322
Balansomslutning, tkr	118 058	118 646	120 537	123 895	123 763
Soliditet, %	27%	26%	25%	24%	23%
Kassalikviditet, %	184%	171%	224%	317%	263%
Snittränta, %	4,44%	4,71%	4,53%	4,59%	5,46%
Årsavgift, kr/kvm boyta	752	752	752	751	752
Lån, kr/kvm boyta	8 192	8 275	8 532	8 884	8 979
Ränta, kr/kvm boyta	366	396	394	410	493
Värme, kr/kvm	99	93	101	88	82
El, kr/kvm	10	11	13	10	11
Vatten, kr/kvm	17	15	16	16	16

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	4 899 711
årets vinst	351 114
	<hr/>
	5 250 825
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	310 200
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråkta	-102 614
i ny räkning överföres	5 043 239
	<hr/>
	5 250 825

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 106 082	8 755 536
Övriga rörelseintäkter	2	48 216	39 646
		8 154 298	8 795 182
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-457 207	-422 877
Reparationer	4	-96 760	-62 360
Underhåll	5	-102 614	-73 721
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 465 792	-1 385 001
Övriga driftkostnader	7	-231 941	-231 541
Fastighetsskatt	8	-222 495	-212 226
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-248 010	-284 298
Personalkostnader	10	-502 281	-460 176
		-3 327 100	-3 132 200
Rörelseresultat före avskrivningar		4 827 198	5 662 982
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-739 008	-728 109
Rörelseresultat		4 088 190	4 934 873
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		67 098	36 805
Räntekostnader		-3 804 174	-4 123 574
Räntesubventioner		0	-16 770
Resultat efter finansiella poster		351 114	831 334
Skatter		0	0
Årets resultat		351 114	831 334

BALANSRÄKNINGAR

Not

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	113 870 177	114 561 877
Maskiner, inventarier och installationer	12	143 708	191 016
		114 013 885	114 752 893

Övriga långfristiga fordringar

Insatser SBC		5 000	5 000
		5 000	5 000

Summa anläggningstillgångar

114 018 885

114 757 893

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 800	1 800
Skattefordringar		35 429	149 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	105 525	90 215
		142 754	241 138

Kassa och bank	17	3 896 337	3 646 908
----------------	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

4 039 091

3 888 046

SUMMA TILLGÅNGAR

118 057 976

118 645 939

BALANSRÄKNINGAR Not 2012-12-31 2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		22 943 000	22 943 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		3 181 077	2 870 877
		26 124 077	25 813 877
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 899 711	4 378 576
Årets resultat		351 114	831 334
		5 250 825	5 209 910
Summa eget kapital		31 374 902	31 023 787
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	84 485 665	85 351 430
Summa långfristiga skulder		84 485 665	85 351 430
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		735 756	735 756
Leverantörsskulder		170 222	176 864
Övriga kortfristiga skulder		10 020	3 810
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		471 805	548 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	809 606	805 940
Summa kortfristiga skulder		2 197 409	2 270 721
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		118 057 976	118 645 938

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		351 114	831 334
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		739 008	728 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 090 122	1 559 443
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		98 384	184 861
Förändring av kortfristiga skulder		-73 312	-49 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 115 194	1 695 220
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-31 996
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-31 996
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-865 765	-2 673 470
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-865 765	-2 673 470
Årets kassaflöde		249 429	-1 010 247
Likvida medel vid årets början		3 646 908	4 625 158
Likvida medel vid årets slut	17	3 896 337	3 614 912

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	Byggnader	0,60%	(0,58%)
	Inventarier	20%	(20%)
	Inredning grovtvättstuga	5%	(5%)
	Tv-anläggning	5%	(5%)

Siffror inom parentes gäller föregående år.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	7 818 300	7 818 300
	Avgiftsbortfall, bostäder	-651 525	0
	Hysesintäkter lokaler	546 382	532 361
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	392 925	404 875
		8 106 082	8 755 536

Brf Kvarteret Lodjuret
769600-4584

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Tvättstugeavgifter	1 100	1 600
	Gemensamhetslokal	1 600	600
	Fjärrkontroll, Garageport	2 700	6 500
	Överlåtelse- & pantavgifter	34 786	30 946
	Övriga intäkter	8 030	0
		48 216	39 646
Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel enligt avtal	18 325	22 714
	Städ	219 825	202 100
	Hisservice	120 189	109 656
	Markskötsel	43 787	27 907
	Snöröjning/Halkbekämpning	28 875	20 375
	Förbrukningsmaterial	26 206	40 125
		457 207	422 877
Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	70 554	26 745
	Reparation hiss	13 861	1 522
	Reparation installationer	9 416	18 739
	Övriga reparationer	2 930	15 354
		96 760	62 360
Not 5	Underhållskostnader	2012	2011
	Underhåll gemens. utrymme	47 463	0
	Underhåll installationer	0	47 174
	Underhåll huskropp utv.	52 651	21 547
	Övrigt underhåll	2 500	5 000
		102 614	73 721
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	101 825	111 738
	Fjärrvärme	1 034 690	964 752
	Vatten	175 317	154 039
	Sophämtning	153 960	154 472
		1 465 792	1 385 001
Not 7	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	72 162	72 082
	Självrisk	0	-8 480
	Bevakningskostnader	5 727	0
	Tv/Bredband	154 052	167 939
		231 941	231 541

Brf Kvarteret Lodjuret
769600-4584

Not 8	Fastighetsskatt	2012	2011
	Fastighetsskatt bostäder	222 495	212 226
		222 495	212 226
Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
	Leasing/hyror	0	709
	Förbrukningsinventarier	21 714	32 260
	Telekommunikation	37 691	34 484
	Försäkringspremier	1 290	2 774
	Indrivningskostnader	563	0
	Revisionsarvode	25 625	32 475
	Arvode ekonomisk förvaltning	106 182	103 824
	Medlemsavgift organisationer	8 380	13 351
	Övriga externa tjänster	7 539	2 000
	Övriga omkostnader	39 027	62 421
		248 010	284 298
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2012	2011
	<i>KPMG AB</i>		
	Revisionsuppdrag	25 625	32 475
		25 625	32 475

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Anställda och personalkostnader

	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2012	2011
	Lön fastighetsskötsel	286 062	261 074
	Arvoden till styrelsen	152 000	144 000
	Övriga ersättningar	1 775	1 773
	Arbetsgivaravgifter	62 444	53 329
		502 281	460 176
	Medeltal anställda		
	Män	1	1
	Kvinnor	0	0

Not 11 Byggnader och mark	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	114 605 377	114 605 377
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 605 377	114 605 377
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-15 143 500	-14 474 700
Årets avskrivningar	-691 700	-668 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 835 200	-15 143 500
Mark		
Ingående markvärde	15 100 000	15 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 100 000	15 100 000
Utgående planenligt restvärde	113 870 177	114 561 877
Taxeringsvärden byggnader	80 400 000	80 400 000
Taxeringsvärden mark	23 000 000	23 000 000
	103 400 000	103 400 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 421 889	1 421 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 421 889	1 421 889
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 230 873	-1 171 564
Årets avskrivningar enligt plan	-47 308	-59 309
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 278 181	-1 230 873
Utgående planenligt restvärde	143 708	191 016
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Tv/Bredband	38 636	37 523
Försäkring	38 649	32 957
Förvaltningsarvode	8 666	8 634
Vatten	10 049	0
Telefon	0	1 951
Bevakning m.m	9 525	9 150
	105 525	90 215

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	22 943 000	0	22 943 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	2 870 877	310 200 *	3 181 077
Balanserat resultat	4 378 576	521 134	4 899 711
Resultat föregående år	831 334	-831 334	0
Årets resultat	0	351 114	351 114
		310 200	
		310 200	

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2012	2011
Bank	%-sats	Omsättning		
Stadshypotek	3,12%	3 månader	4 598 150	4 644 594
Stadshypotek	3,13%	3 månader	6 513 073	6 578 861
Stadshypotek	3,77%	2013-01-30	5 050 632	5 102 568
Stadshypotek	3,77%	2013-01-30	12 760 936	12 892 152
Stadshypotek	4,40%	2014-04-30	9 350 000	9 450 000
Stadshypotek	4,65%	2014-09-01	9 445 300	9 494 052
Stadshypotek	5,28%	2015-01-30	10 681 716	10 856 949
Nästa års amortering			-735 756	-735 756
			84 485 665	85 351 430

Årets amortering uppgår till ca 736 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 736 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långgivarna uppgå till ca 81 540 tkr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Räntekostnader	406 711	446 641
Styrelsearvode	152 000	149 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	47 758	46 800
Snöröjning/Halkbekämpning	15 750	0
Revisionsarvode	22 000	24 500
Fjärrvärme	152 912	127 886
El	12 475	11 113
	809 606	805 940

Brf Kvarteret Lodjuret
769600-4584

Not 17 Likvida medel	2012	2011
Likvida medel		
Kassa och bank	3 896 337	3 646 908
Räntor		
Under perioden betald ränta	3 844 104	4 150 831
Under perioden erhållen ränta	67 098	116 180

Huddinge den 2013

Jens Svensson
Ordförande

Pia Niemi
Sekreterare

Iréne Jansson
Ekonomi

Carl-Uno Palmqvist
Fastighetsansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats den
KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor