



ÅRSREDOVISNING 2012
Brf Hjortspåret

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hjortspåret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2002-04-16 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spåret:1	2009	Stockholm
Spåret:2	2009	Stockholm
Spåret:3	2009	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

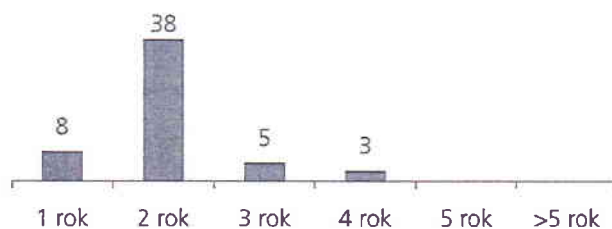
Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 644 kvadratmeter, varav 2 508 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 136 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 12 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Uthyrd	38 kvm	1 år i taget
Två rum - Värmecentral och Styrelselokal	47 kvm	
Uthyrd	19 kvm	
Uthyrd (garage)	30 kvm	-

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn och byte av tätningslistor i dörrar och fönster	2013	Utfört i föreningens hyresrätter samt allmänna utrymmen, såsom trapphus, källare, takfönster och lokaler
Planerat underhåll	År	Kommentar
Föryngringsbeskränning av häckar och buskar	2013	Underhållsåtgärd i syfte att tillvarata fastighetens värden i ursprunglig plantering
Renovering och oljning av fönsterfoder och dörrar i omålat trä	2013	
Översyn av tvättstugornas maskinella utrustning samt komplettering med utrustning för grovtvätt	2013	Rekommendation vid teknisk besiktning 2009 samt enligt beslut vid årsmöte 2012

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Panter Fastighetsförvaltning AB
Teknisk jourtjänst	Securitas Sverige AB, Avd Jourmontör
Snöröjning inkl. sandning	Panter Fastighetsförvaltning AB
Grosopor	SITA Sverige AB
Städning	Scandinavian Clean Support AB
Entrémattor	Carpeting AB
Fiberförbindelse (IP-baserade tjänster)	AB STOKAB
Interaktiva tjänster, kabel-TV m m	Com Hem AB
Elnät	Fortum Distribution AB
Värme	AB Fortum Värme
Vatten	Stockhom Vatten AB
Bank	Handelsbanken
Skadedjur	Nomor genom Trygg-Hansa
Trädgårdsskötsel	Två Smälänningar AB samt Panter Fastighetsförvaltning AB
Fastighetsförsäkring	Leif Bolander & Co AB (försäkringsgivare Trygg-Hansa Försäkrings AB)
Hushållsavfall	Trafikkontoret, Avd för avfall

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sylvia Helena Sörensen	Ordförande	
Mårten Fällman	Sekreterare	Avgick 2013-02-17
Peter Karl Gunnar Vesterlund	Kassör	
Herbert Gaugl	Ledamot	
Karin Susanna Alm	Ledamot	
Pia Monica Madeleine Andorff	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Herbert Gaugl, Karin Susanna Alm, Sylvia Helena Sörensen, Peter Karl Gunnar Vesterlund och Pia Monica Madeleine Andorff

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johanna Maria Hagström Ordinarie Extern KPMG AB

Valberedning

Kerstin Dahlgren
Stefan Kantzy

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Styrelsens arbete under 2012 har till stor del präglats av återställandet efter den brand som ägde rum på Artemisgatan 71 den 1 maj 2012. En lägenhet har genomgått total ombyggnad, en lägenhet har sanerats och genomgått viss ommålning samt trapphuset har fått en fullständig sanering och renovering med ommålning. Visst arbete har även utförts på fasad och balkong. Vid renoveringen har hänsyn tagits till fastighetens ursprungliga utförande och målsättningen har varit att återställa såväl lägenhet som trapphus till den standard som präglar fastigheten. Renoveringsarbetet kommer att definitivt vara avslutat under månaderna mars-april 2013.

Under året har föreningen även drabbats av två vattenskador samt ett misstänkt läckage i värmesystemet. En vattenskada, som förorsakats av en läckande radiator, föranledde torkläggning och byte av parkettgolv. Kostnaden för denna stannade under föreningens självrisk. För den andra vattenskadan stod bostadsrättshavaren risken. En omfattande utredning har gjorts pga. stora och snabba vattenförluster i värmecentralens expansionskärl. Efter genomgång och tester i hela systemet under flera månader har ingen allvarlig läcka återfunnits.

Föreningen har ombesörjt reparation av ett trasigt ventilationsrör i Hubertusgatan 6.

En godkänd OVK har genomförts. Samtidigt har de boende erbjudits stöd för genomgång och rengöring av spiskåpor och utsugsdon.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Efter branden 2012 fick föreningen, efter en förlikning, en tom hyresrätt om 37 kvm, vilken efter slutförd totalrenovering kommer att upplåtas till bostadsrätt och säljas för marknadspris (ca 2 MSEK enligt mäklares värdering).

Föreningen har, efter förhandlingar och efterföljande förlikning, fått ytterligare en hyresrätt tomställd (47 kvm), vilken efter ommålning och golvenovering har upplåtits till bostadsrätt och sålts för 2,85MSEK.

En bostadsrätt har överlåtits genom försäljning till av styrelsen godkänd medlem.

Trädgård; Föreningen har tecknat avtal med en ny entreprenör för skötsel och översyn av föreningens trädgård. Avtalet löper på ett år och består bl.a. av kontinuerlig översyn och skötsel av samtliga växter, jord och övriga ytor, under månaderna februari-november. Vid årets slut görs en skriftlig inventering med förslag på åtgärder för kommande år.

Tvättstugor; Styrelsen har tagit in offerter för projektering av ombyggnad av föreningens två tvättstugor. Tvättstugornas samtliga maskiner skall enligt ekonomisk och teknisk plan bytas ut. I samband med detta planeras komplettering med torkskåp samt installation av utrustning för grovtvätt. Arbetet beräknas påbörjas under våren 2013.

Värmen; Arbetet med justering av värmen fortgår. I syfte att ytterligare förbättra de boendes värmekomfort har samtliga tätningslistor i allmänna utrymmen och hyreslägenheter bytts ut och kompletterats. Samtidigt har bostadsrättsavarna uppmanats att se över tätningslistorna i sina bostadsrätter.

Styrelsen har tagit in offerter avseende isolering av föreningens krypvindar vilket beräknas ge en besparing om minst 10% av värmekostnaderna per år. Isoleringsåtgärderna syftar till att "stänga inne varmluften" i fastigheten, därigenom minska värmekostnaderna samt stabilisera och höja värmen hos de boende.

Övervakning av fjärrvärmecentralen; Styrelsen har påbörjat arbetet med att tillse att det ska finnas möjlighet att övervaka fjärrvärmecentralen via mobiltelefon och dator.

Fönsterfoder och dörrar av omålat trä; Under våren 2013 kommer fastighetens samtliga fönsterfoder och dörrar, av omålat trä, att renoveras och oljas.

Fibernät; Styrelsens utredning och planer om fullständig installation av fibernät fortgår.

Föreningens ekonomi

En ny förhandlingsöverenskommelse träffades mellan föreningen och Hyresgästföreningen i april 2012. Avtalet innebar en hyreshöjning om 3,45 % för föreningens 12 hyreslägenheter.

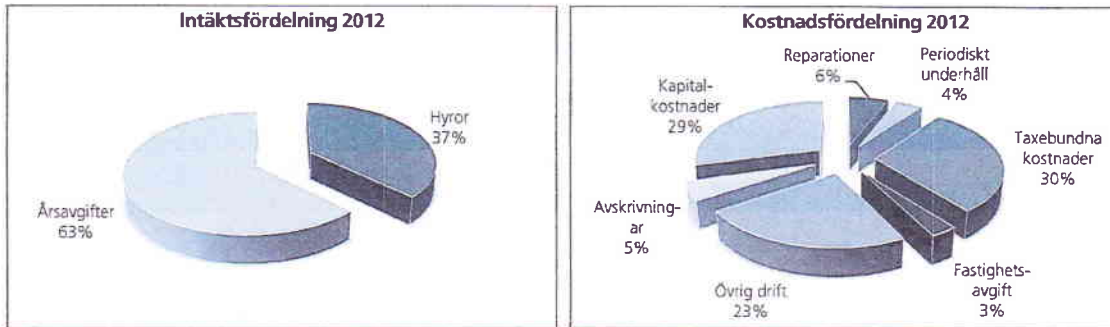
Efter verksamhetsåret har en förhandlingsöverenskommelse träffats mellan föreningen och Hyresgästföreningen avseende år 2013. Avtalet innebär en höjning av hyrorna om 2,7 % att gälla fr.o.m. 1 februari 2013.

Bostadsrättsavgifterna kvarstår oförändrade utan höjning för året.

I samband med föreningens försäljning av två bostadsrätter under april-maj 2013 avser föreningen amortera på föreningens lån.

Föreningens ekonomi bedöms vara god.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 508 kvm bostäder och 136 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	486	486	477	175
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 699	8 699	9 171	9 942
Elkostnad/kvm totalyta	19	20	18	6
Värmekostnad/kvm totalyta	225	204	196	63
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	19	31	10
Kapitalkostnader/kvm totalyta	294	284	188	94

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-597 385
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-762 272
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-181 194
summa ansamlad förlust	-1 540 851

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	108 125
att i ny räkning överförs	-1 432 726

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 054 809	2 038 872
Övriga rörelseintäkter		108	14 011
		2 054 916	2 052 883
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-242 039	-139 587
Reparationer		-159 649	-48 508
Periodiskt underhåll		-108 125	0
Taxebundna kostnader		-781 798	-704 994
Övriga driftskostnader		-77 362	-47 431
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-77 680	-66 610
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-223 863	-127 611
Personalkostnader		-70 567	-70 558
Avskrivningar		-133 970	-126 265
		-1 875 053	-1 331 564
RÖRELSERESULTAT		179 864	721 319
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		826	2 538
Räntekostnader		-778 075	-749 816
		-777 249	-747 278
ÅRETS RESULTAT		-597 385	-25 959

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	80 600 498	80 734 468
	80 600 498	80 734 468
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	80 600 498	80 734 468
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1	4
Skattefordringar	0	3 837
Övriga fordringar	109 413	73 377
Förutbetalda kostnader Not 4	34 354	31 729
	143 768	108 947
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	4 824	952
SBC klientmedel i SHB	545 861	1 134 173
	550 685	1 135 125
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	694 453	1 244 072
SUMMA TILLGÅNGAR	81 294 951	81 978 540

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		54 255 941	54 255 941
Upplåtelseavgifter		4 153 300	4 153 300
Fond för yttre underhåll	Not 6	693 864	512 670
		59 103 105	58 921 911
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-943 466	-736 313
Årets resultat		-597 385	-25 959
		-1 540 852	-762 272
SUMMA EGET KAPITAL		57 562 253	58 159 639
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	23 000 000	23 000 000
		23 000 000	23 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		143 916	73 749
Skatteskulder		151 958	143 375
Övriga kortfristiga skulder		32 435	0
Upplupna kostnader	Not 8	261 087	436 637
Förutbetalda avgifter och hyror		143 302	165 140
		732 698	818 901
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		81 294 951	81 978 540
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	30 000 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,25%	0,25%
Värmeanläggning	3,33%	3,33%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 285 766	1 285 804
Hyresintäkter	769 043	753 068
	2 054 809	2 038 872

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	28 546	24 179
Fastighetsskötsel enligt beställning	44 353	38 453
Fastighetsskötsel gård beställ	56 438	0
Snöröjning/sandning	15 194	0
Städning entreprenad	49 675	50 028
Mattvätt/Hyrmattor	16 600	16 140
OVK Obl. Ventilationskontroll	18 125	0
Myndighetstillsyn	1 395	4 680
Bevakning	4 875	4 635
Gård	808	0
Förbrukningsmateriel	3 995	1 473
Störningsjour och larm	2 036	0
	242 039	139 587

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	2 593
Hyreslägenheter	10 331	1 784
Tvättstuga	0	6 238
Entré/trapphus	3 331	0
Lås	13 387	2 128
VVS	80 211	14 121
Värmeanläggning/undercentral	0	21 644
Ventilation	23 026	0
Mark/gård/utemiljö	5 125	0
Skador/klotter/skadegörelse	15 832	0
Vattenskada	8 406	0
	159 649	48 508

Periodiskt underhåll

Balkonger/altaner	108 125	0
	108 125	0

Taxebundna kostnader

El	50 303	52 940
Värme	595 389	539 345
Vatten	73 790	51 077
Sophämtning/renhållning	30 968	28 496
Grovsopor	31 348	33 136
	781 798	704 994

Övriga driftskostnader

Försäkring	33 178	30 793
Självrisk	22 000	0
Bredband	22 184	16 638
	77 362	47 431

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

77 680 **66 610**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	2 303	0
Juridiska åtgärder	66 875	450
Revisionsarvode extern revisor	16 913	20 375
Föreningskostnader	750	750
Förvaltningsarvode	81 506	78 066
Förvaltningsarvoden övriga	17 961	16 266
Administration	8 785	6 244
Korttidsinventarier	15 750	0
Konsultarvode	7 500	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 460
	223 863	127 611

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	57 000	54 001
Sociala kostnader	13 567	16 557
	70 567	70 558

Avskrivningar

Byggnad	115 479	115 479
Förbättringar	18 491	10 786
	133 970	126 265

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 875 053 **1 331 564**

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	81 014 298	80 459 010
Nyanskaffningar	0	555 288
Utgående anskaffningsvärde	81 014 298	81 014 298
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-279 830	-153 565
Årets avskrivningar enligt plan	-133 970	-126 265
Utgående avskrivning enligt plan	-413 800	-279 830
 Planenligt restvärde vid årets slut	80 600 498	80 734 468
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	34 267 492	34 267 492
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 358 000	35 358 000
Taxeringsvärde mark	25 040 000	25 040 000
	60 398 000	60 398 000
 Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	60 001 000	60 001 000
Lokaler	397 000	397 000
	60 398 000	60 398 000
 Not 4	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	23 738	21 308
Bevakning	5 070	4 875
Bredband	5 546	5 546
	34 354	31 729

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	54 255 941	0	0	54 255 941
Upplåtelseavgifter	4 153 300	0	0	4 153 300
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	693 864	181 194	0	512 670
Summa bundet eget kapital	59 103 105	181 194	0	58 921 911
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-943 466	-181 194	-25 959	-736 313
Årets resultat	-597 385	-597 385	25 959	-25 959
Summa ansamlad förlust	-1 540 852	-778 579	0	-762 272
Summa eget kapital	57 562 253	-597 385	0	58 159 639

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	512 670	331 476
Reservering enligt stadgar	181 194	181 194
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	693 864	512 670

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,240 %	15 000 000	15 000 000	2014-09-01
Stadshypotek AB	3,310 %	2 000 000	2 000 000	2013-07-30
Stadshypotek AB	2,790 %	4 000 000	4 000 000	2014-12-01
Stadshypotek AB	4,320 %	2 000 000	2 000 000	2015-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		23 000 000	23 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		23 000 000	23 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 000 000 Kr.


Not 8	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	4 425	4 845
Värme	103 002	83 269
Extern revisor	16 100	15 000
Arvoden	57 000	54 000
Sociala avgifter	15 600	16 800
Ränta	61 783	65 216
Vatten	648	0
Fastighetsskötsel	0	5 035
Fjärrvärmecentral	0	190 000
Grovsopor	2 529	2 472
	261 087	436 637

STOCKHÖLM den 23,4 2013


Sylvia Helena Sörensen
Ordförande


Peter Karl Gunnar Vesterlund
Kassör


Karin Susanna Alm
Ledamot


Herbert Gaugl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26,4 2013


Johanna Maria Hagström
Auktoriserad revisor, KPMG AB